Fellbach

Anlage 2 zu SV 040/2022

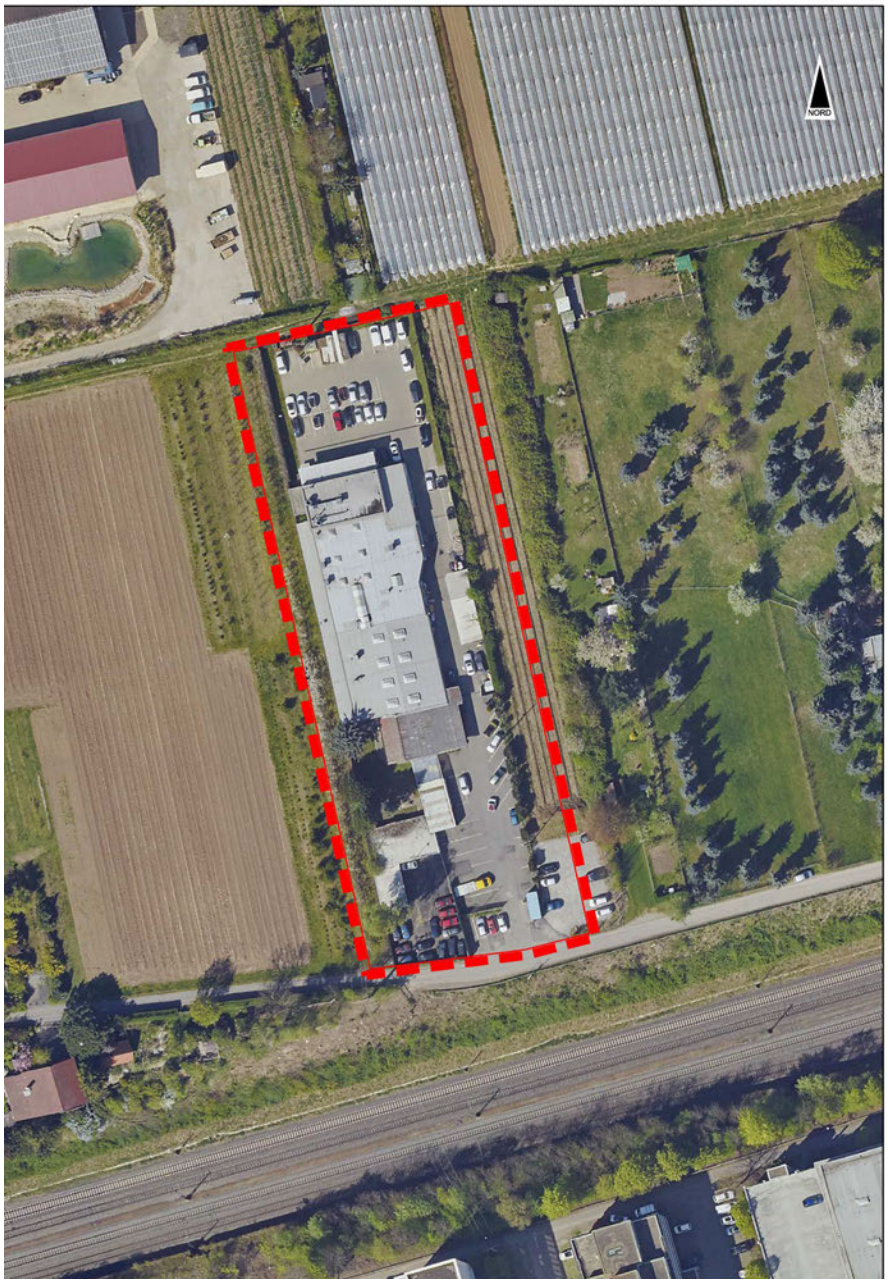
Stadtplanungsamt

Fellbach, 17.01.2022

Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“

Begründung zum Entwurf

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Teil I Städtebauliche Begründung ... 3

1. Anlass der Planung ... 3
2. Plangebiet und Lage ... 3
3. Übergeordnete Planungen ... 4
3.1 Regionalplan 2020 / Zielabweichungsverfahren ... 4
3.2 Flächennutzungsplan Unteres Remstal ... 4
4. Planungskonzept ... 5
5. Inhalt Bebauungsplan ... 6
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 6
5.3 Bauweise ... 7
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 7
5.5 Stellplätze und Garagen ... 7
5.6 Nebenanlagen ... 7
5.7 Maßnahmen der Grünordnung ... 8
5.8 Leitungsrecht ... 7
5.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 9
6. Zusammenfassung Umweltbericht ... 9
6.1 Ergebnisse der Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie integrierter Grünordnung ... 9
6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter ... 11
7. Artenschutz ... 12
8. Geologische Bewertung ... 12
9. Kampfmittel ... 13
10. Erdmassenausgleich ... 13
11. Schallschutz ... 13
12. Städtebaulicher Vertrag ... 14
13. Flächenbilanz ... 14
14. Rechtsgrundlagen ... 14

Teil II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 15

1. Dächer ... 15
2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 15
3. Werbeanlagen ... 15
4. Freiflächen ... 15
5. Einfriedungen ... 15
6. Müllbehälterabstellplätze ... 16

Teil III UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ... 17

Begründung zum Entwurf

Aufstellung des Bebauungsplans 01.01 „Auf der Höhe" und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 01.01 Auf der Höhe, Markung Fellbach innerhalb des o. g. Geltungsbereichs.

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe" dient der Ordnung sowie der Steuerung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten eines bestehenden gewerblichen Betriebes auf dem Grundstück Schaflandstraße 58.

2. Plangebiet und Lage

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahnlinie Stuttgart - Aalen und westlich der Höhenstraße. Im Süden wird es begrenzt von der Schaflandstraße; im Osten, Westen und Norden angrenzend befindet sich landwirtschaftliche Fläche. Der Geltungsbereich beinhaltet die folgenden Flurstücke der Gemarkung Fellbach 3904, 3905, 3906, 3907, 3908 und 3909 in vollem Umfang. Die Flurstücke befinden sich zum überwiegenden Teil in privatem Besitz eines Eigentümers; das Flurstück 3906 ist derzeit noch im Eigentum der Stadt Fellbach und an den o. g. privaten Eigentümer verpachtet und soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an ihn übertragen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m².

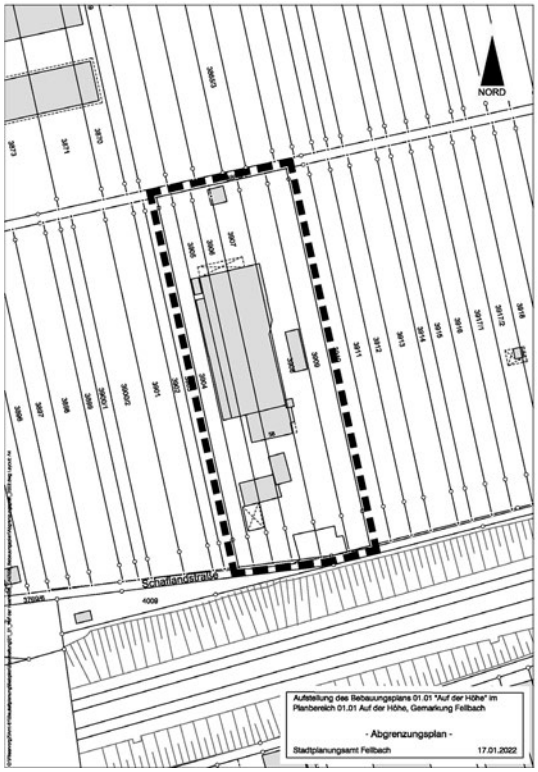


Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet, Quelle: Stadt Fellbach

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan 2020 / Zielabweichungsverfahren

Die in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart von 2009 festgelegten Regionalen Grünzäsuren sind kleinere Freiräume zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen und für siedlungsnahe Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Sie sollen von Bebauung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden, der Schutz des Freiraums genießt Vorrang. Das Plangebiet befindet sich in der Regionalen Grünzäsur Abschnitt Z1 „Bad Cannstatt / Fellbach / Luginsland“. Die natürliche Eigenart und regional bedeutsame Ausgleichsfunktion besteht in der „Gliederung der Siedlungsentwicklung, landbauwürdiger Flächen, Quelle, wohnungsnahe Erholung, Biotope und Biotopverbund und Klima“.

Ein seit Jahrzehnten vorhandener, ohne gesamtheitliche Baugenehmigung errichteter gewerblicher Betrieb (Schafladstraße 58), befindet sich innerhalb der o. g. Regionalen Grünzäsur. Er wurde bislang seitens der Stadt Fellbach über viele Jahre geduldet und genießt daher einen Bestandsschutz. Der Betriebsinhaber beabsichtigt, diesen Standort langfristig beizubehalten. Aufgrund der Abweichung von den Zielen der Raumordnung (Grünzäsur Z 1) haben die Stadt Fellbach und der Planungsverband Unteres Remstal in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart daher bereits 2012 ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz beim Regierungspräsidium Stuttgart eingeleitet, um die Grundlage für eine Legalisierung des Betriebs zu legen. Die Regionalversammlung hat am 27.02.2013 der Zielabweichung zugestimmt, in Form einer Festlegung als Sonderbaufläche Kfz-Betrieb.

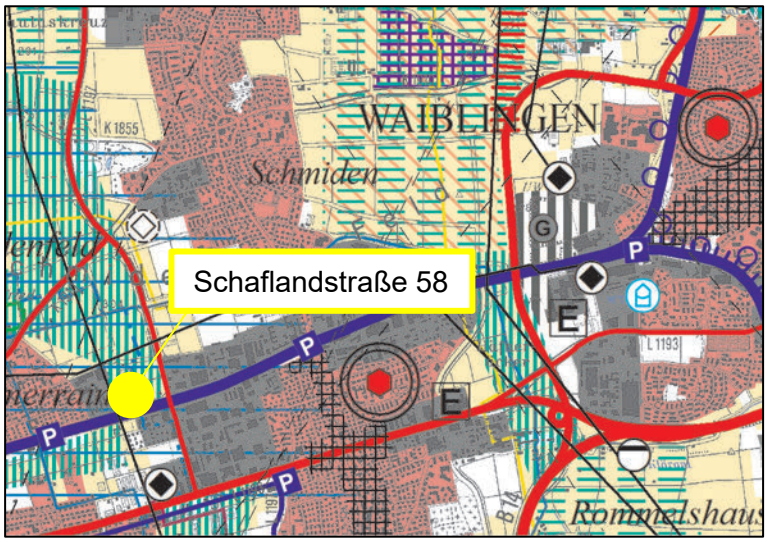


Abb. 2: Regionalplan Verband Region Stuttgart, 2009

3.2 Flächennutzungsplan Unteres Remstal

Im Jahr 2012 wurde ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes 2015 (9. Änderung, Fläche FE 24) eingeleitet. Das Verfahren erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren und vom Regierungspräsidium genehmigt. Der Bereich wird als geplantes Sondergebiet „Kfz-Werkstatt und Lackiererei“ dargestellt.

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan ist aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart erforderlich, da die Zweckbestimmung um den Abschleppdienst erweitert werden muss, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

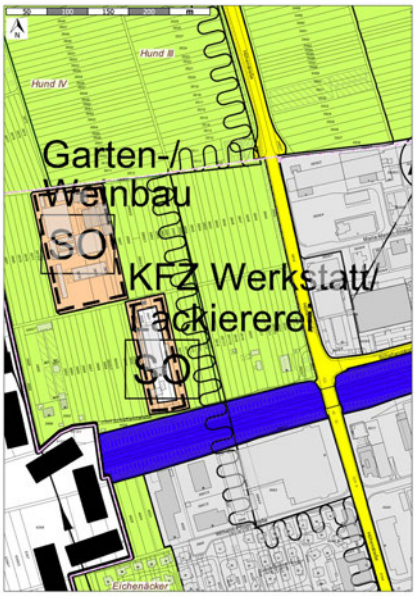


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert Juli 2021, Quelle: PUR

4. Planungskonzept

Betriebsplanung

Ziel ist es – in Anlehnung an den bestehenden Betrieb - die z. Z. ungeordneten Bestandseinheiten des Kfz-Betriebs einer Neuorganisation zuzuführen und den Betrieb durch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend am Standort zu sichern. Anstatt mehrerer auf dem Grundstück verteilter Nutzungseinheiten sollen die notwendigen Flächen in ein funktional zusammenhängendes Gesamtensemble umgestaltet werden. Dazu sollen die kleineren Gebäude-/Garagenteile im Süden abgebrochen und neu organisiert, das Hautgebäude im zentralen Bereich ertüchtigt und im Norden zusätzlich eine neue Halle für den Abschleppdienst errichtet werden.

Nach Ausführung des Betriebsinhabers / Architekten soll der vorhandene Abschleppdienst direkt angeschlossen an die Werkstatt, mit einer Halle für Unfallfahrzeuge und Verwahrplatz Polizei, die für den Betrieb notwendigen überdachten Abstellflächen erhalten. Für die Abschleppfahrzeuge werden fünf oberirdische Stellplätze geplant. Die bestehende Kundenannahme mit Dialogannahme soll im Erdgeschoss und zusätzlich im Obergeschoss um notwendige Personal- und Büroflächen erweitert werden. Die vorhandene Werkstatt soll entlang der Westgrenze mit den notwendigen Flächen für Ersatzteil- und Reifenlager vergrößert werden. In Verlängerung des neuen Lagers wird eine für den Betriebsablauf notwendige Waschanlage mit Achsvermessung geplant. Zusätzlich sind in Verlängerung der Waschanlage überdachte Stellplätze für reparierte Fahrzeuge und fünf Mietwagen geplant. Die Parkplatzsituation für Mitarbeiter und Kunden des Vor-

habenträgers soll verbessert werden. Auf dem Grundstück sind in Summe ca. 40 oberirdische Pkw-Parkplätze vorgesehen.

Das wesentliche städtebauliche Ziel stellt eine optische Aufwertung des gesamten Erscheinungsbildes des Betriebes und die maßvolle Einbindung in die Landschaft dar.

Erschließung

Das Plangebiet wird vorwiegend von Osten durch das übergeordnete Straßennetz der L 1197 (Höhenstraße) angebunden, von Westen über das Stuttgarter Gewerbegebiet Sommerrain. Die Erschließung des Betriebs erfolgt im Süden über die Schaflandstraße und wird auch weiterhin so bestehen bleiben. Der im Norden des Gebiets liegende Feldweg (Flst. 3806/1) ist ausschließlich für landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen und nicht zu Erschließungszwecken des Plangebiets.

5. Inhalt Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (im Folgenden SO) mit der Zweckbestimmung „Kraftfahrzeug-Werkstatt, Lackiererei und Abschleppdienst" festgesetzt. Die Festsetzung als SO dient der Sicherung und der Steuerung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten eines bestehenden gewerblichen Betriebes; daher kamen andere Gebietsfestsetzungen nicht in Frage. Dabei werden durch die textlichen Festsetzungen konkrete Größen- und Nutzungsbeschränkungen getroffen.

Zulässig sind folgende Nutzungen: Eine Kraftfahrzeug-Werkstatt einschließlich einer Auto-Lackiererei mit Farbmischanlage, Lackierbox, Füller- und Trockenbox und eines Abschleppdienstes sowie dem Betrieb dienende Büro- und Sozialräume, Garagen und Stellplätze. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen unter Einhaltung der Festsetzungen gemäß Ziffer A. 2 (Maß der baulichen Nutzung) sind zulässig.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen: Wohnungen jeder Art einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Begründet wird dies mit zunehmenden Lärmkonflikten durch die direkte Nähe von Gewerbe und Wohnen. Des Weiteren haben sich in den vergangenen Jahrzehnten die Betriebsabläufe dahingehend geändert, dass Betriebsinhaber nur noch in Einzelfällen dauerhaft vor Ort anwesend sein müssen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO ist es, eine räumliche Konzentration von überbauten Flächen auf dem Areal zu erreichen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß § 16 BauNVO innerhalb des SO beträgt 2.600 m² (im Bebauungsplanvorentwurf von 2012: 1.500 m²). Eine Umorganisation der einzelnen Nutzungen sowie eine Vergrößerung der festgesetzten Grundfläche im Ge-

gensatz zum Vorentwurf werden seitens des Plangebers und auch der Region Stuttgart als städtebaulich und raumordnerisch vertretbar eingeschätzt. Eine Beschränkung ist erforderlich, damit die Ziele der Raumordnung (Grünzäsur mit Einbindung in die Landschaft) noch eingehalten werden können.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO entsprechend den Eintragungen im Planteil für Gebäude mit Flachdach (Dachneigung 0° bis 10°) anhand der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Flachdachgesimses (Attika).

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gelten die im Planteil dargestellten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH).

Bei Flachdächern kann die maximale Gebäudehöhe für Solaranlagen bis 1,0 m überschritten werden, sofern die Anlagen von den jeweiligen Gebäudeaußenkanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Es soll eine ruhige Dachlandschaft entstehen, damit sich das Vorhaben möglichst harmonisch in die Landschaft einbindet.

5.3 Bauweise

Die Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge über 50 m festgesetzt. Die große Länge des Gesamtbaukörpers ergibt sich aus der Bestandbebauung und funktionalen Zusammenhängen des geplanten Betriebsablaufs.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Ziel ist eine möglichst kompakte Betriebsorganisation und eine Einbindung in den Landschaftsraum von allen Seiten durch eine robuste Grünstruktur, damit der Betrieb städtebaulich so wenig wie möglich in Erscheinung tritt und das Landschaftsbild nicht wesentlich stört.

5.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung einer Tiefgarage eignet sich aufgrund der angestrebten Betriebsabläufe nicht. Die Parkierung soll konzentriert an einer Stelle angeordnet werden, um die Nutzungen entsprechend zu ordnen.

5.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig, damit eine möglichst große Ordnung erreicht werden kann.

5.7 Leitungsrecht

Im Westen des Grundstücks quert in Teilen eine Leitungstrasse zur Stromversorgung (10 KV), die bestehen bleiben soll. Innerhalb der mit einem Leitungsrecht (LR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bezeichneten Fläche ist eine Bebauung und eine andere Nut-

zung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Stromversorger zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in einem Radius von 10 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament nicht zulässig, um die Standsicherheit nicht zu gefährden.

5.8 Maßnahmen der Grünordnung

Es werden auf Grundlage des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan (im Folgenden UB) des Büros grünwerk, Ludwigsburg, Stand 17.01.2021 im Bebauungsplan Maßnahmen zur Grünordnung gemäß § 1 Abs. 9 BauGB festgesetzt. Da sich der Betrieb innerhalb Außenbereichsflächen und einer Grünzäsur befindet, bedarf es umfänglicher und einer besonders hohen Qualität an Grünmaßnahmen. Zur Einhaltung der übergeordneten grünplanerischen Ziele soll die Bodenversiegelung möglichst geringgehalten werden. Um die Vorhabenfläche adäquat bzw. harmonisch in die Umgebung einbinden zu können, erfordert es umfangreicher Maßnahmen bzw. Festsetzungen. Die grünordnerische Konzeption begründet sich aus dem vorliegenden Regionalplan und der hier festgelegten Grünzäsur (vgl. Ziffer 3.2). Die geplanten Freiflächen (Flurstücke 3904 und 3909) haben auch Vorrang vor landwirtschaftlichen Nutzungen (Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft). Der Freiraumschutz genießt hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen.

Die Festsetzungen zu privaten Grünflächen, Pflanzgeboten sowie Pflanzbindungen dienen gleichermaßen allen Schutzgütern in ihren wechselseitigen Aufgaben für den Naturhaushalt als Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen; neben ihren primären und besonders herausgearbeiteten Funktionen für die Schutzgüter Arten / Biotope und Biologische Vielfalt sowie Boden.

5.8.1 Private Grünflächen

Es werden fünf Teilflächen als private Grünflächen (PG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese sollen dauerhaft gesichert, gepflegt und unterhalten werden. Bei Beschädigungen oder Ausfällen sind sie gleichartig (gleiche Stückzahl, flächen- und artgleich) wieder herzustellen. Somit befördern die genannten Festsetzungen / Maßnahmen das Ziel, die Funktions-und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten, zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Sie dienen gleichzeitig der Sicherung und Wahrung eines möglichst harmonischen Landschaftsbildes innerhalb der bestehenden Grünzäsur und der Vermeidung visueller Störwirkungen.

5.8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch diese werden die städtebaulichen Nutzungen geregelt. Sie sollen gewährleisten, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

<u>Außenbeleuchtung</u>

Die Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten erfolgt, da für fliegende, nachtaktive Insekten starke nächtliche Lichtquel-

len ein Problem darstellen. Als Lichtquelle sind ausschließlich nach unten gerichtete Beleuchtungen zulässig.

5.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das Plangebiet werden Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese sind aus ökologischen, stadtklimatischen sowie gestalterischen Gründen erforderlich. Die Pflanzgebote 1-6 sollen mit dem am Standort angemessenen heimischen Bäumen und Hecken die grüne Einfassung des SO in die Landschaft (vorhandene Grünzäsur) sicherstellen. Insbesondere klar strukturierte Baumreihen tragen hierzu bei. Heimische und standortgerechte Gehölze bieten in der Regel der heimischen Tierwelt bessere Lebensbedingungen und -räume als standortfremde Arten. Aus diesem Grund sollte heimischen Gehölzen der Vorzug gegeben werden. Durch die Festsetzung von Fettwiesen und Fassadenbegrünungen tragen weitere Maßnahmen zu einer gesamtheitlichen Grüngestaltung und eines einheitlichen Landschaftsbildes bei.

5.9.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen / Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen / Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als flächige Pflanzbindung (Pfb1a und b) festgesetzt. Diese Erhaltungsmaßnahmen bzw. die Ersatzpflanzung artengleicher Bäume tragen zum Klimaschutz bei und bilden mögliche Habitate z. B. für Fledermäuse.

5.9.2 Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Es werden Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 135a BauGB festgesetzt. Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs innerhalb des Plangebiets hat grundsätzlich Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen. Über die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hinaus sind zusätzlich Kompensationsmaßnahmen K1 für das Schutzgut Boden betreffend erforderlich.

6. Zusammenfassung Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (vgl. Ziffer 5.7) fasst folgende Ergebnisse bezüglich der Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie integrierter Grünordnung zusammen:

6.1 Ergebnisse der Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie integrierter Grünordnung

<u>Eingriffswirkung</u>

Mit Umsetzung der Planungsabsicht kommt es in dem durch Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen bereits vorbelasteten Geltungsbereich zu einer Netto-Neuversiegelung von 366 m². Diese Neuversiegelung ist der Neuordnung der Betriebsstätte bzw. der geplanten Erweiterung geschuldet.

Kompensationsmaßnahmen

Es müssen Teilflächen entsiegelt bzw. teilentsiegelt und begrünt werden. Diese das Schutzgut Boden betreffende Kompensationsmaßnahme K 1 befördert den Grundsatz, dass Böden nur in einem unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden bzw. mit selbigem sehr sparsam umzugehen ist.

Maßnahmen und Festsetzungen

Um die Vorhabenfläche adäquat bzw. harmonisch in die Umgebung einbinden zu können, erfordert es umfangreicher grünordnerischer Maßnahmen bzw. Festsetzungen. Die grünordnerische Konzeption begründet sich des Weiteren aus der raumorderischen Analyse übergeordneter Planungen wie des vorliegenden Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart. Die Vorhabenfläche befindet sich vollumfänglich in einer festgesetzten Regionalen Grünzäsur, deren hier vorliegenden Freiflächen (Flurstücke 3904 und 3909) auch Vorrang vor landwirtschaftlichen Nutzungen (Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) haben. Der Freiraumschutz genießt hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen.

Aus der Umweltprüfung resultieren somit die

Festsetzung von Privaten Grünflächen (PG) mit fünf Teilflächen (im Norden, Süden, Osten und Westen)

Festsetzung von einzelnen (punktuellen) und flächigen Pflanzgeboten (Pfg 1-5) in Form von Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen, Grünlandeinsaaten sowie einer Fassadenbegrünung.

Festsetzung einer flächigen Pflanzbindung (Pfb1a und b) in Form einer zum Erhalt vorgesehenen mehrjährigen Sonderkultur, hier: Obstbaumkultur (Intensivanbau) in Kombination mit einer Sonstigen Hochstaudenflur. Erhalt einer Teilfläche (südliche Hälfte Flurstück Nr. 3904).

Diese Festsetzungen dienen gleichermaßen allen Schutzgütern in ihren wechselseitigen Aufgaben für den Naturhaushalt als Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen (hier V 1, M 1 - M 5); neben ihren primären und besonders herausgearbeiteten Funktionen für die beiden Schutzgüter Arten / Biotope und Biologische Vielfalt sowie Boden. Somit befördern sie das Ziel, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten, zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Sie dienen gleichzeitig der Sicherung und Wahrung eines harmonischen Landschaftsbildes und der Vermeidung visueller Störwirkungen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der geplante Eingriff wird in Verbindung mit den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen V 1, M 1 bis M 5 und mit der Kompensationsmaßnahme K 1 vollständig ausgeglichen bzw. es entsteht ein Kompensationsüberschuss in Höhe von insgesamt + 23.181 Ökopunkten.

6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Arten / Biotope und Biologische Vielfalt

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Arten / Biotope und Biologische Vielfalt erfolgt anhand der Ökokontoverordnung 2010. Die Beurteilung der Eingriffswirkungen auf das Teilschutzgut „Tiere" erfolgt in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Ziffer 7). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die Artengruppe der Vögel betreffend, keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Ein Erfordernis für CEF-Maßnahmen liegt demnach nicht vor. Eine Betroffenheit weiterer Arten wird ausgeschlossen. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich.

Boden

Die Beurteilung des Eingriffs und des erforderlichen Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden erfolgte nach der Ökokontoverordnung 2010. Die Neuversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Entsiegelungsmaßnahmen insgesamt 366 m². Die Kompensationsmaßnahme K 1 kann eingriffsmindernd angerechnet werden.

Wasser

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser liegt durch das geplante Vorhaben nicht vor. In Verbindung mit dem anlagenbedingten Betrieb müssen Einträge von Gefahrenstoffen in das Grundwasser durch geeignete Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen verhindert werden. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind hier geeignete Auffang- und Entsorgungseinrichtungen für Mineralöle, Schmierstoffe, Lacke und andere synthetische Stoffe, die einen ordnungsgemäßen und genehmigungsfähigen Kfz-Betrieb erst möglich machen.

Klima / Luft

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft kann durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden. Die geplanten Maßnahmen und Festsetzungen sorgen für eine angemessene Berücksichtigung der Wirkungsfaktoren insbesondere auf die Sicherung von Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete.

Landschaftsbild

Mit Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen ist - die Planungswirkungen betreffend – die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering bzw. als vertretbar einzustufen, zumal bereits große Teile als bestehende, bauliche Kubaturen auf der Vorhabenfläche vorliegen.

Mensch / Erholung und Wohnumfeld

Das Umfeld wird nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt, da bereits eine Vorbelastung durch Bestandsbauten gegeben ist. Die flankierenden grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung des Umfeldes bei.

Kultur und sonstige Sachgüter

Die Projektwirkungen sind im Hinblick auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter als gering zu bewerten. Archäologische Verdachts- oder Prüffälle im Rahmen des Denkmalschutzes liegen lt. Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht vor. Die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in Bezug auf Erdarbeiten sind ungeachtet dessen zu beachten.

7. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros grünwerk, Ludwigsburg vom 05.08.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass „im Zusammenhang mit der Planungsabsicht Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG für europäische Brutvogelarten berührt werden können". Daher werden Vermeidungsmaßnahmen (M 1saP: Beschaffung und Anbringung künstlicher Nisthilfen für Vögel), (M 2saP: Kombinierte Maßnahme mit Bezug Zielart Bluthänfling) und Verminderungsmaßnahmen (V 1saP: Einhaltung der Vogelschutzperiode) erforderlich. Der Untersuchungsraum wird nach Abschluss der Untersuchungen im Jahr 2019 und neu im Jahr 2021 als gering bedeutend für Fledermäuse eingestuft. Es liegen keine Fortpflanzungsstätten (Einzelquartiere, Wochenstuben) für Fledermäuse im Untersuchungsgebiet vor. Eine besondere Eignung als essentiell bedeutendes Nahrungshabitat konnte zudem nicht erkannt werden. Des Weiteren befindet sich keine bedeutsame Leitstruktur für Fledermäuse im Untersuchungsraum Die insgesamt erfassten Flugbewegungen der untersuchten Fledermäuse waren hierzu zu unspezifisch. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht berührt. Das Plangebiet weist eine mittlere bis geringe Bedeutung als Jagdhabitat für einzelne Fledermausarten auf. Ein Verbotstatbestand wird aus diesem Umstand jedoch nicht ausgelöst. Fortpflanzungsstätten (Einzelquartiere, Wochenstuben) für Fledermäuse liegen nicht vor. Eine besondere Eignung als essenziell bedeutendes Nahrungshabitat konnte nicht erkannt werden. Es befindet sich auch keine bedeutsame Leitstruktur für Fledermäuse im Untersuchungsraum. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht berührt. Bezüglich der Reptilienuntersuchung wurden keinerlei Hinweise / Verdachtsmomente oder Individuennachweise zur Artengruppe der Reptilien und insbesondere auch nicht zur Zauneidechse erbracht. Weitere Arten nach Anhang IV der FFH-RL konnten bereits in Ermangelung geeigneter Habitatvoraussetzungen (STUFE 1) ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen - die Artengruppe der Vögel betreffend - keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Ein Erfordernis für CEF-Maßnahmen liegt nicht vor. Eine Betroffenheit weiterer Arten wird ausgeschlossen. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich.

8. Geologische Bewertung

Das Büro BAG, Esslingen wurde seitens der Stadt Fellbach mit einer geologischen Bewertung des Betriebsgrundstücks beauftragt. Das Gutachten (Stand 21.5.2019) kommt zu dem Ergebnis, dass die neuen Bauwerke und Anlagen den Untergrund fachtechnisch

einwandfrei und vollständig verschließen. Die Arbeitsräume würden durch moderne, den arbeitsmedizinischen Anforderungen entsprechende Belüftungsanlagen gereinigt. Es bestehe kein Handlungsbedarf bezüglich eventueller Altlasten. Generell versickert Regenwasser langsam in dem Lößboden in vertikaler Richtung und wird in dem unterlagernden verstürzten Gipskeuper vertikal weitertransportiert. Auf der Oberfläche der Lettenkeuperverwitterungsdecke bleibt das Wasser stehen und fließt größtenteils horizontal weiter, weil der Ton der Verwitterungsdecke eine viel geringere Wasserdurchlässigkeit hat als der überlagernde Boden. Falls auf dem Gelände früher Unfallfahrzeuge zur Verschrottung vorbereitet worden sein sollten, also auch Kraftstoff und Schmieröl abgelassen worden sind, ist ohne Kenntnis der Lokalität keine Nachverfolgung möglich. Falls diese Schadstoffe früher umweltrelevant in den Boden abgelassen worden sein sollten, sind sie heute irgendwo noch unterwegs bzw. auf der Oberfläche des Lettenkeupers angekommen. Um dies festzustellen, besteht die Möglichkeit in der Herstellung einer oder mehrerer Grundwassermessstellen im Abstrombereich, um dort durch Wasserprobenentnahmen nach Schadstoffen zu suchen. Größere Schadstoffmengen nach Aussage des Gutachters nicht zu befürchten.

9. Kampfmittel

Seitens der Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Szabady wurde im Zusammenhang mit der geologischen Bewertung (s. Ziffer 9) eine Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittel durchgeführt. Im Ergebnis ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht mit Kampfmitteln zu rechnen.

10. Erdmassenausgleich

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) BW vom 17.12.2020 ist zu beachten. Das Erfordernis eines Erdmassenausgleichs gemäß § 3 Abs. 3 und Abs. 4 richtet sich nach der entstehenden Menge Bodenaushub. Zur Vermeidung bzw. zur größtmöglichen Vermeidung von Erdaushub ist der Bauherr verpflichtet, ein Erdmassenausgleichskonzept zu entwickeln, welches den Genehmigungsbehörden vorzulegen ist.

11. Schallschutz

Das Büro soundplan wurde seitens der Stadt Fellbach mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Der Bericht (Stand 15.03.2019) kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich des Verkehrslärms „die städtebauliche Zielvorstellung für gewerbegebietsähnliche Sondergebiete vollumfänglich eingehalten ist und keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind". Hinsichtlich weiterer Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet sind aus Sicht des Gutachters „keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich". Auch vom Plangebiet erzeugte Geräusche und deren Wirkung auf die Umgebung lägen deutlich unterhalb der zulässigen Werte und stünden der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Werte der TA-Lärm in der aktuellen Fassung an den in der Schalltechnischen Untersuchung bestimmten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

12. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Eigentümer des Betriebsgrundstücks und der Stadt Fellbach wurde am 11.10.2021 ein städtebaulicher Vertrag inklusive Regelungen zu Grundstücksübertragungen des Flurstücks 3906 abgeschlossen.

13. Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich	ca. 7.000 m²	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet (SO)		
davon: Private Grünflächen	2.150 m²	31,0%

14. Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBI. I S. 1802)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBI. I S. 1802)

LBO in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019

PflanzVO in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017

Teil II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung möglichst schonend in die vorhandene Landschaft einbindet.

1. Dächer

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig, um eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Flachdächer sind bis auf Terrassenflächen auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu begrünen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen aufgeständert sein, damit die Funktion des Gründaches als Retentionsfläche nicht beeinträchtigt wird. Dachaufbauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen von den Dachrändern mindestens 1,0 m entfernt sein, um eine klare Gebäudekante in Richtung Landschaftsraum zu erhalten.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zum Schutz des Landschaftsraumes sind visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden, z. B. indem zusammenhängende Gebäudeeinheiten in Material und Farbe aufeinander abzustimmen sind. Bei der Fassadengestaltung sind keine grellen oder spiegelnden, sondern nur gedeckte Farben zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag durch das Dachflächenwasser in die Kanalisation auszuschließen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Wandflächen der Gebäude im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen bis zur Brüstungsoberkante allgemein zulässig. Die Flächensumme der Werbeanlagen darf 7,5 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig, damit die umgebende Flora und Fauna nicht belastet werden und um visuelle Beeinträchtigungen des empfindlichen Landschaftsraums zu vermeiden.

4. Freiflächen

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll sichergestellt werden, dass ein bestimmter Grundstücksanteil dauerhaft gärtnerisch angelegt wird und zu erhalten ist, um den Eingriff in die umweltrelevanten Schutzgüter möglichst gering zu halten.

5. Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m über Gelände als lebende Hecken zulässig. Metall-/Holz- oder Stahlblechzäunen sind ausnahmsweise hinsichtlich des Schutzes der gewerblichen Nutzungen zulässig, wenn sie in lebende Hecken eingezogen sind. Massive Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nicht zulässig. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, sind Einfriedungen sockellos und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden.

6. Müllbehälterabstellplätze

Müllbehälterabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig und durch Bepflanzung oder in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abzustimmen. Es soll ein möglichst einheitliches harmonisches Gesamtbild der zulässigen Betriebe entstehen.

Christian Plöhn

Amtsleiter Stadtplanungsamt

Teil III UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Stadt Fellbach
Rems-Murr-Kreis

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“, Fellbach

Stand: 17.01.2022

Grünwerk, Ludwigsburg

Grünwerk
Umwelt- und Freiraumplanung
Architektur der Gärten

Auftraggeber: **Stadt Fellbach**
Stadtplanungsamt
Marktplatz 1
70734 Fellbach
Tel. 0711/5861-0

Auftragnehmer: **Grünwerk, Ludwigsburg**
Umwelt- und Freiraumplanung
Architektur der Gärten
Marion Angster, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Hans-Thoma-Str. 6
71636 Ludwigsburg
Tel. 07141/29 871 52
info@gruenwerk-adg.de

Bearbeitung:
Marion Angster, Dipl. Ing. (FH) Landespflege

Ludwigsburg, 28.01.2022

INHALT

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

1. Anlass und Zielsetzung 5

2. Rechtsgrundlage 5

3. Beschreibung der Planung 6

3.1 Angaben zum Standort 6
3.2 Gegenstand der Planung 8

4. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen 9

4.1 Fachgesetze 9
4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen 11
4.3 Schutzgebietskulissen und geschützte Teile von Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 20

5. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten 23

5.1 Standortalternativen und Begründung der Auswahl 23

6. Beschreibung der Prüfmethoden 23

6.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 23
6.2 Methodisches Vorgehen 23

7. Beschreibung der Wirkfaktoren 24

8. Beschreibung der Realnutzung und schutzgutbezogener Umweltqualitäten und Empfindlichkeiten 27

8.1 Realnutzung 27
8.2 Arten/Biotope und Biologische Vielfalt 30
8.3 Tierökologie/Artenschutz 31
8.4 Boden 32
8.5 Wasser 40
8.6 Klima/Luft 44
8.7 Landschaftsbild 49
8.8 Mensch/Erholung und Wohnumfeld 51
8.9 Kultur und sonstige Sachgüter 51
8.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter 52

9. Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens 53

9.1 Arten/Biotope und Biologische Vielfalt 53
9.2 Boden 53
9.3 Wasser 53
9.4 Klima/Luft 54
9.5 Landschaftsbild 55
9.6 Mensch/Erholung und Wohnumfeld 55
9.7 Kultur und sonstige Sachgüter 56
9.8 Kumulative Effekte, Summationswirkungen mit anderen Projekten 56

10. Maßnahmen und Festsetzungen 57

10.1 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB..... 57
10.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB 57
10.3 Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a BauGB..... 64
10.4 Weitere Hinweise und Regelwerke 67

11. Pflanzlisten 68

12. Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Kompensation..... 71

12.1 Arten/Biotope und Biologische Vielfalt 71
12.2 Boden..... 73

13. Zusammenfassung..... 79

14. Literatur und Quellenangaben 81

Anlagen

Anlage 1	Bildnachweise zum Gebiet
Anlage 2	Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen
Anlage 3	Merkblatt Erdauffüllungen als Bodenverbesserung oder Bewirtschaftungserleichterung
Anlage 4	Klimaatlas Region Stuttgart *(mit Legenden)* a) Analysekarte - hier Klima-Analyse b) Analysekarte - hier Planungshinweise

Plansätze

Plansatz 1.1	**Bestand/Realnutzung** Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“, Fellbach
Plansatz 1.2	**Maßnahmen/Festsetzungen** Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“, Fellbach

1. Anlass und Zielsetzung

Der Vorhabenträger, ein privater Eigentümer, übernahm im Jahr 1992 nördlich der Schaflandstraße bzw. an der westlichen Gemarkungsgrenze von Fellbach einen Kraftfahrzeugbetrieb (KFZ-Betrieb), der dort bereits seit den 60er Jahren bestand. Für diesen Gewerbebetrieb existiert bis heute weder eine baurechtliche Genehmigung noch ist das gegenständliche Gebiet im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans bezüglich dort möglicher Nutzungen bis dato festgesetzt. Der bisherige Status obliegt somit ausschließlich einer baurechtlichen Duldung.

Aktuell beinhaltet der KFZ-Betrieb die Einheiten Karosserieinstandsetzung, Lackiererei, ADAC-Abschleppdienst, Fahrzeugtransporte und Fahrzeugüberführungen. Ziel des Bauvorhabens ist es nun, die Neustrukturierung bzw. den Umbau von ungeordneten Bestandsbauten in Verbindung mit der zusätzlichen Planung von Neubauten zu organisieren.

Um für dieses Vorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, plant die Stadt Fellbach die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.01 „Auf der Höhe“.

2. Rechtsgrundlage

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für Bauleitplanverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden, im Rahmen der Umweltprüfung für alle Pläne ein Umweltbericht zu erstellen (Art. 5 und Anlage 1 der europäischen SUP Richtlinie sowie § 2 Abs. 4, § 2a, Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Zweck des Berichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Diese Umweltprüfung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist Gegenstand des nachfolgenden Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Beschreibung der Planung

3.1 Angaben zum Standort

Das Vorhabengebiet respektive der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im westlichen Teil der Fellbacher Gemarkung. Angesiedelt ist das Gebiet nördlich der Schaflandstraße bzw. südlich der Gotthilf-Bayh-Straße sowie westlich der Höhenstraße (siehe nachfolgende Abbildung).

Der Abgrenzungsbereich bzw. der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Flächengröße von 7.016 m² auf. Hierzu zählen die Flurstücke mit den Flst.-Nrn. 3904, 3905, 3906, 3907, 3908 sowie 3909. Die Flurstücke befinden sich zum überwiegenden Teil in privatem Besitz eines Eigentümers; das Flurstück 3906 ist derzeit noch im Eigentum der Stadt Fellbach und an den o.g. privaten Eigentümer verpachtet und soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an ihn übertragen werden.

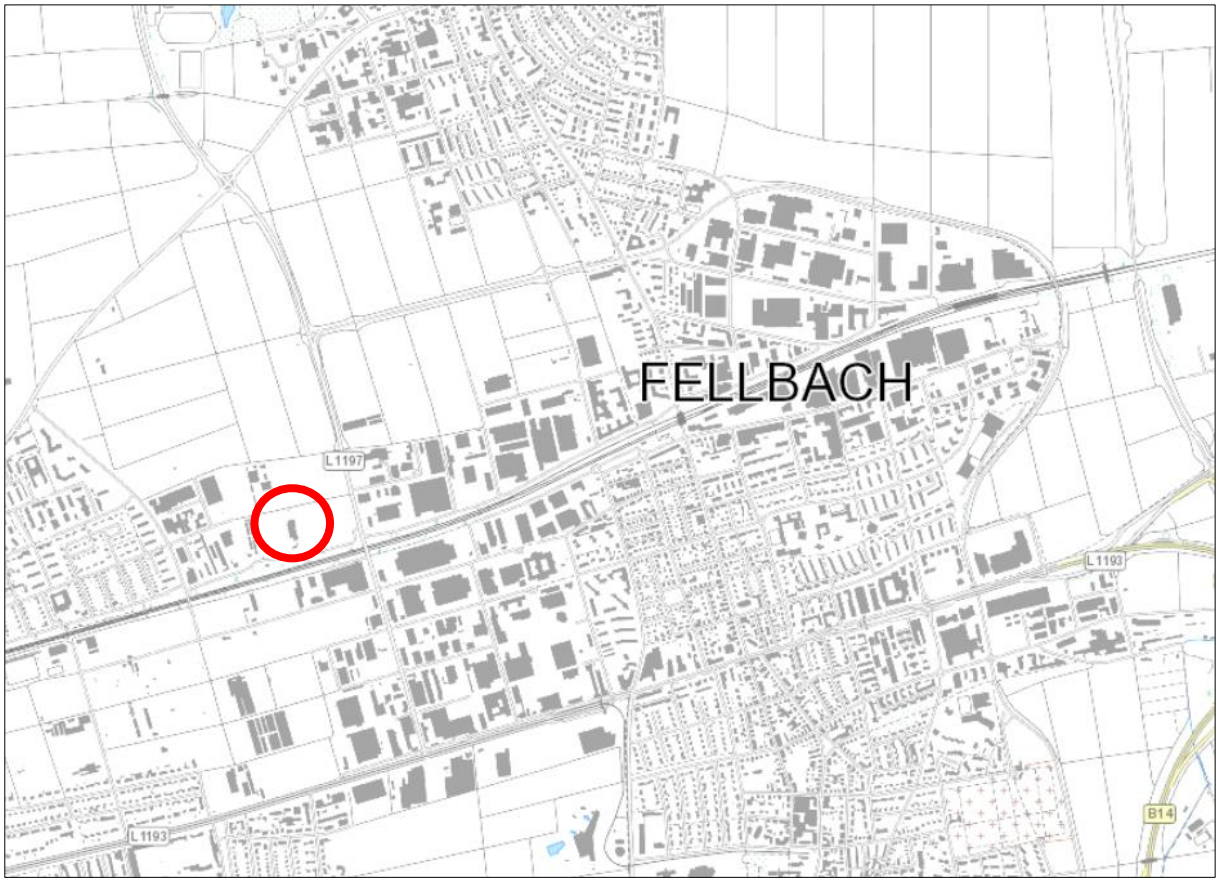


Abb. 1: Lage der Vorhabenfläche, siehe roter Kreis. Kartengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, modifiziert (2022)

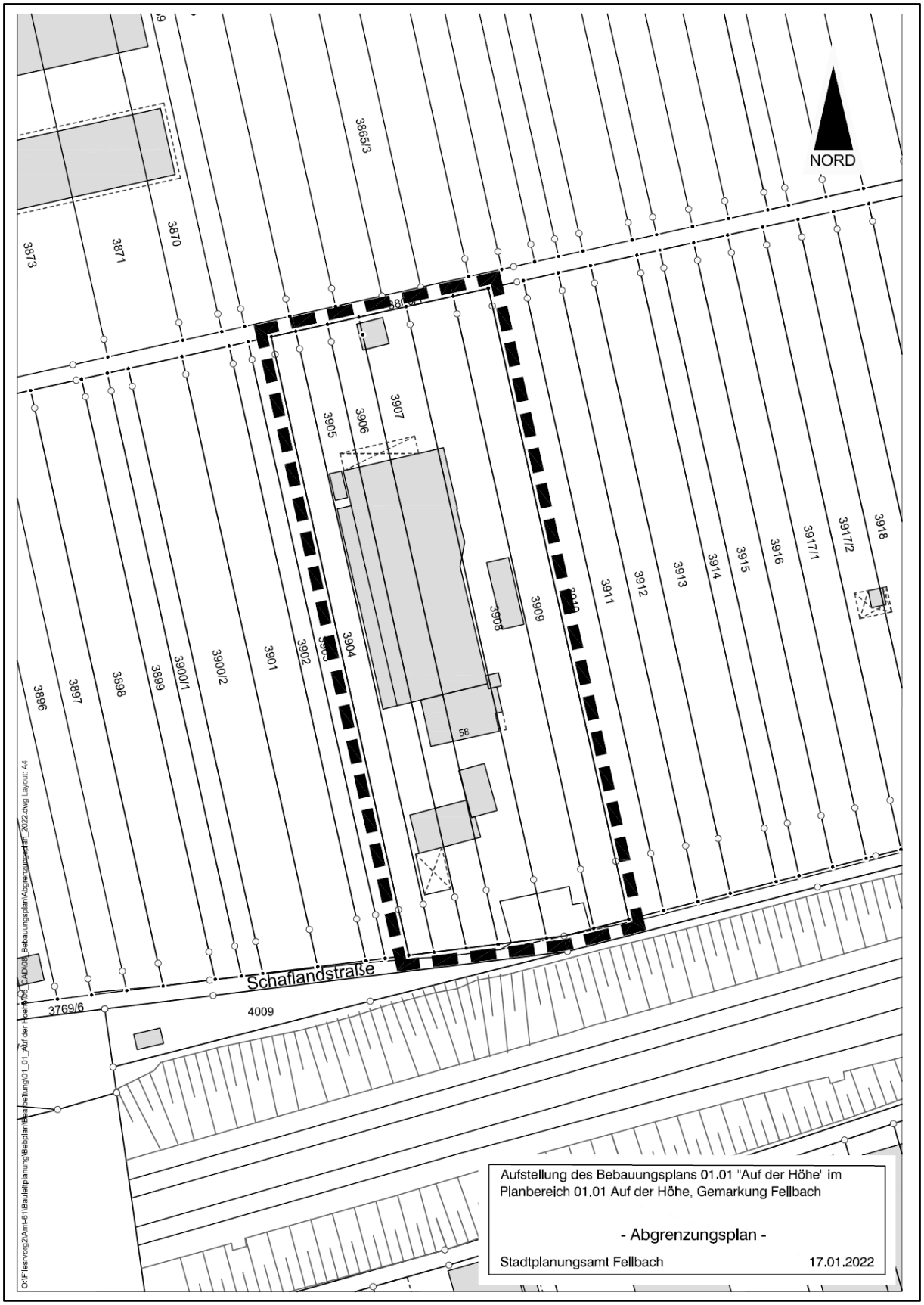


Abb. 2: Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“ im Planbereich 01.01 Auf der Höhe, Gemarkung Fellbach. Kartengrundlage: Stadtplanungsamt Fellbach, Stand 17.01.2022

3.2 Gegenstand der Planung

Im Rahmen einer Neustrukturierung des KFZ-Betriebes ist geplant, die Vielzahl der ungeordneten Bestandseinheiten mit einzeln verteilten Garagen und Schuppengebäuden neu zu ordnen. Anstatt mehrerer auf dem Grundstück verteilter Gebäude sollen die notwendigen Flächen in ein geordnetes, funktional zusammenhängendes Gesamtensemble umgestaltet werden, mit dem Ziel einer optischen Aufwertung des gesamten Erscheinungsbildes.

Der vorhandene Abschleppdienst erhält direkt angeschlossen zur Werkstatt, mit einer Halle für Unfallfahrzeuge und Verwahrplatz Polizei, die notwendigen überdachten Abstellflächen. Für die Abschleppfahrzeuge werden im Außenbereich 5 Stellplätze geplant.

Die bestehende, für den Betrieb zu klein dimensionierte Kundenannahme mit Dialogannahme wird im Erdgeschoss und zusätzlich im Obergeschoss um notwendige Personal- und Büroflächen erweitert.

Die vorhandene Werkstatt wird entlang der Westgrenze mit den notwendigen Flächen für Ersatzteil- und Reifenlager vergrößert. In Verlängerung des neuen Lagers wird eine für den Betriebsablauf notwendige Waschanlage mit Achsvermessung geplant. Zusätzlich sind in Verlängerung der Waschanlage überdachte Stellplätze für reparierte Fahrzeuge und 5 Mietwagen geplant.

Die aktuell unzureichende Parkplatzsituation für die Mitarbeiter und Kunden des Vorhabenträgers soll verbessert werden. Auf dem Grundstück sind daher für Kunden und Mitarbeiter aktuell um die 40 oberirdische PKW-Parkplätze geplant.

4. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

4.1 Fachgesetze

BauGB (Baugesetzbuch):
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

BauNVO (Baunutzungsverordnung):
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz):
(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz):
(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge).
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz):
(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 *Stand: 01.10.2021 aufgrund Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)*

LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg):
Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

LBodSchAG (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg):
(Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes) Artikel 1 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), in Kraft getreten am 29.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz):
Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG). Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

KSG BW (Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg):
Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg vom 23. Juli 2013 (GBl. S 229, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837)

NatSchG (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg):
(Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

NRG (Nachbarechtsgesetz):
Nachbarrechtsgesetz (Gesetz über das Nachbarrecht). In der Fassung vom 08.01.1996 (GBl. S. 54) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65) m.W.v. 12.02.2014

WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg):
Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

WHG (Wasserhaushaltsgesetz):
(Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts)
Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021

4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen

Regionalplan

(Quelle: Regionalplan, Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung 12.11.2010).

Der Regionalplan weist für die das Vorhabengebiet die nachfolgenden Festsetzungen auf:

- Grünzäsur (hier Z 2)
- Mineral- und Thermalwasserschutz (Heilquellenschutzgebiet)
- Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)

Die einzelnen Festsetzungen werden nachfolgend näher beschrieben:

1. Grünzäsuren:

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes der Grünzäsur (Z), hier Z 2.

Grünzäsuren (Z) dienen allgemein der Sicherung und Ordnung der vegetationsbestimmten Landschaft und ihres natürlichen Leistungsvermögens.

Vorranggebiete (VRG) werden für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen festgelegt; in diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (Quelle Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart).

Die Vorhabenfläche bzw. der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der **Grünzäsur mit der Abschnitt-Nr. Z 2.** Die Festsetzung erfolgte aufgrund der natürlichen Eigenart und der regional bedeutsamen Ausgleichsfunktion des Gebietes. Die Grünzäsur dient gleichermaßen der Gliederung der Siedlungsentwicklung, landbauwürdiger Flächen, wohnungsnaher Erholung, Klima, Biotope und der Freiraumnutzung (Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 22.07.2009).

Die in der Raumnutzungskarte (Regionalplan) gebietsscharf festgelegten Grünzäsuren sind allgemein vorgesehen, als die besiedelten Bereiche gliedernde Freiräume. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den Grünzäsuren ausgeschlossen, soweit sie mit der gliedernden oder ökologischen Funktion der Grünzäsuren nicht zu vereinbaren sind **(Vorranggebiet zugunsten von Freiräumen).** Neue raumbedeutsame Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB i.d.F. v. 21.12.2006, zuletzt geändert am 24.12.2008, dürfen mit Ausnahme der Erweiterung bestehender Kläranlagen nicht zugelassen werden. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig (Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 22.07.2009).

Bewertung:
Der KFZ-Betrieb ist als raumbedeutsame Nutzung innerhalb der Grünzäsur zu bewerten.
Der Planentwurf sieht die Neustrukturierung des bestehenden Kfz-Betriebes vor. Inwieweit eine Erweiterung der bestehenden Infrastruktur, die ebenfalls als raumbedeutsame Nutzung einzustufen ist, ausnahmsweise zugelassen werden kann, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens respektive durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu klären.

In Bezug auf den Regionalplan ist der seit Jahrzehnten vorhandene, ohne gesamtheitliche Baugenehmigung errichtete gewerbliche Betrieb (Schaflandstraße 58) von Seiten der Stadt Fellbach bislang geduldet und genießt Bestandsschutz. Der Betriebsinhaber beabsichtigt, den Standort langfristig beizubehalten. Bezüglich der Abweichung von den Zielen der Raumordnung haben die Stadt Fellbach und der Planungsverband Unteres Remstal in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart bereits 2012 ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz beim Regierungspräsidium Stuttgart eingeleitet, um die Grundlage für eine Legalisierung des Betriebes zu legen. Die Regionalversammlung hat am 27.02.2013 der Zielabweichung zugestimmt. Die erfolgte in Form einer Festlegung als Sondergebietsfläche Kfz-Betrieb. Die aktuelle vorgesehene Betriebsplanung geht nun jedoch in Form einer zusätzlichen Nutzung eines Abschleppdienstes und eines weiteren Gebäudes über die damals beim Regierungspräsidium beantragte Planung hinaus. Daher muss ggf. ein erweiterter Antrag für ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium gestellt werden.

Ungeachtet dessen wird eine umfassende, allseitige grünordnerische Einbindung des Vorhabens als unabdingbar beurteilt, da es sich hier um ein Vorranggebiet zugunsten von Freiräumen handelt bzw. sich das Vorhabengebiet in einer festgesetzten Grünzäsur befindet.

2. Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes respektive der Vorhabenfläche befindet sich des Weiteren ein festgelegtes Gebiet des Mineral - und Thermalwasserschutzes (3.3.4 (G) sowie der Sicherung von Wasservorkommen (3.3.6 (G), Regionalplan Verband Region Stuttgart.

3.3.4 (G): Mineral- und Thermalwasserschutz
Die in der Region vorhandenen Vorkommen von Mineral- und Thermalwässern sind zu schützen. Projekte im Umfeld von Mineral- bzw. Thermalbrunnen sollen auf deren besondere Schutzerfordernisse abgestimmt werden (Regionalplan Verband der Region Stuttgart).

Auszug aus der Begründung: Die Region Stuttgart ist ungewöhnlich reich an Mineralwasservorkommen. Die Quellschüttung der Stuttgarter Heil- und Mineralwässer steht an zweiter Stelle in Europa. Thermalwasser ist in der Region insbesondere am Albrand erbohrt worden. Wegen ihrer hervorragenden Bedeutung für die Gesundheitspflege ist es besonders wichtig, die Vorkommen von Mineral- und Thermalwässern vor Beeinträchtigungen zu schützen. In der Raumnutzungskarte sind die Quellschutzgebiete nachrichtlich dargestellt (Regionalplan Verband Region Stuttgart).

3.3.6 (G)*: Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)
Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.

Ober- und unterirdische Wasservorkommen bilden zusammen mit dem Wasserdampf der Atmosphäre den Landschaftswasserhaushalt. Dieser garantiert im Idealfall die lebensnotwendige Versorgung aller Lebewesen mit Wasser.

Der Landschaftswasserhaushalt und seine Wasservorkommen sind allerdings vielfachen Belastungen ausgesetzt, sei es durch stoffliche Einträge chemischer Natur, thermische Belastungen oder quantitative Veränderungen, wie die Reduzierung von Versickerung oder eine Abflussbeschleunigung. Aufgrund der engen Verbindung zwischen Wasserhaushalt und organischem Leben wirken sich diese Belastungen unmittelbar auf andere Bereiche des Naturhaushalts und damit auch auf die menschliche Gesundheit und die Lebensqualität aus.

Die Sicherung der ober- und unterirdischen Wasservorkommen ist deswegen von entscheidender Bedeutung für die Erhaltung der Funktionen und Qualitäten von Natur und Umwelt. Dies gilt insbesondere in der Region Stuttgart mit ihrer von Natur aus eher geringen Ausstattung mit großen ober- wie unterirdischen Wasservorkommen. Begründung zu 3.3.1 (G) Sicherung des Wasserhaushaltes (Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 22.07.2009).

** Aufgrund der Genehmigung des Regionalplans vom 19.10.2010 Kennzeichnung (Z) in (G) redaktionell geändert (nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan 19.10.2010)*

Auszug aus der Begründung:

Die Region Stuttgart zählt zu den ausgesprochenen Wassermangelgebieten. Der überwältigende Teil des Trinkwasserbedarfs wird durch die Versorgung mit Fernwasser aus dem Bodensee sowie dem Gebiet der Donauniederung bei Ulm und dem angrenzenden Teil der Schwäbischen Alb gedeckt. Nur etwa ein Fünftel des Bedarfs der öffentlichen Trinkwasserversorgung wird aus örtlichen Wasservorkommen gewonnen (Statistisches Landesamt). Bereits ein Viertel der Städte und Gemeinden in der Region nutzen oder besitzen keine eigenen Wasservorkommen mehr und werden ausschließlich mit Fernwasser versorgt. Es muss jedoch bedacht werden, dass die Möglichkeiten der Fernwasserversorgung beschränkt sind. Nicht zuletzt deshalb **müssen die örtlichen Wasservorkommen erhalten und geschützt werden.** Auch bei Anschluss an überörtliche Versorgungssysteme sollten weiterhin die örtlichen Wasservorkommen geschützt und die Eigenwasserversorgung bzw. die Möglichkeit hierzu aufrechterhalten werden, um auch in Notfällen die Wasserversorgung sicherstellen zu können. In der Raumnutzungskarte sind deshalb die hydrogeologisch abgegrenzten, bisher noch nicht verbindlich als Wasserschutzgebiete festgelegten örtlichen Wasservorkommen sowie die aufgehobenen Wasserschutzgebiete als „Vorbehaltsgebiete zu Sicherung von Wasservorkommen“ festgelegt. Die Mitte 2007 verbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiete sind in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellt (Regionalplan Verband Region Stuttgart).

Bewertung zu 3.3.4 (G) und 3.3.6 (G):
In Zusammenhang mit dem Betrieb des KFZ-Unternehmens mit den Einheiten Karosseriebetrieb, Abschleppdienst sowie Lackiererei ist von einem regelmäßigen Aufkommen an Mineral- und Schmierstoffen, chemischen Stoffverbindungen als auch von einem regelmäßigen Auftreten von Gummiabrieb auszugehen.

Die zuvor genannten Stoffverbindungen (nicht abschließend genannt) können bei nicht sachgemäßer Verwendung die ober- und unterirdischen Wasservorkommen durch Schadstoffeinträge beispielsweise in die grundwassernahen Boden- bzw. Gesteinsschichten kontaminieren und somit den Landschaftswasserhaushalt und seine Wasservorkommen nachhaltig belasten.

Nach Aussage des Gutachtens **BAG BUTSCHER ANGEWANDTE GEOLOGIE, STUTTGART, STAND 21.05.2019**, bereitgestellt durch die Stadt Fellbach, wurden auf Grundlage einer Ortsbegehung, durchgeführt am 02.04.2019, nachfolgende Aussagen in Bezug auf die Bundesbodenschutzverordnung getroffen, die den Themenkreis der Hydrogeologie miteinschließen:

„Wirkungspfad Boden-Grundwasser:
Falls früher Schadstoffe umweltrelevant in den Boden abgelassen worden sein sollten, sind sie heute irgendwo noch unterwegs bzw. auf der Oberfläche des Lettenkeupers angekommen. Die einzige Möglichkeit, dieses festzustellen bestünde in der Herstellung einer oder mehrerer Grundwassermeßstellen im Abstrombereich, um dort durch Wasserprobennahmen nach Schadstoffe zu suchen.“

„Wirkungspfad Boden - Mensch:
Die neuen Bauwerke und Anlagen der Firma [redacted] verschließen den Untergrund fachtechnisch einwandfrei und vollständig. Die Arbeitsräume werden durch moderne, den arbeitstechnischen Anforderungen entsprechende Belüftungsanlagen gereinigt. **Der Gutachter sieht keinerlei Handlungsbedarf wegen der nur eventuellen Altlast.“**

Die Datenquelle wurde vom Stadtplanungsamt Fellbach am 05.06.2019 bereitgestellt.

Bewertung:
Somit wird nach Aussage dieses Gutachtens keinerlei Handlungsbedarf im Hinblick auf eine nur eventuelle Altlast beurteilt. Dem Vorhabenträger wird eine fachtechnisch einwandfreie und den modernen, arbeitstechnischen Anforderungen entsprechende Arbeitsweise im Umgang mit den zuvor genannten Gefahrenstoffen bescheinigt.

Auf Grundlage dieses Gutachtens wird von keiner Gefährdungssituation für die ober- und unterirdischen Wasservorkommen durch Schadstoffeinträge ausgegangen.

Den Grundsätzen der Regionalplanung wird auf dieser Beurteilungsgrundlage somit Rechnung getragen.

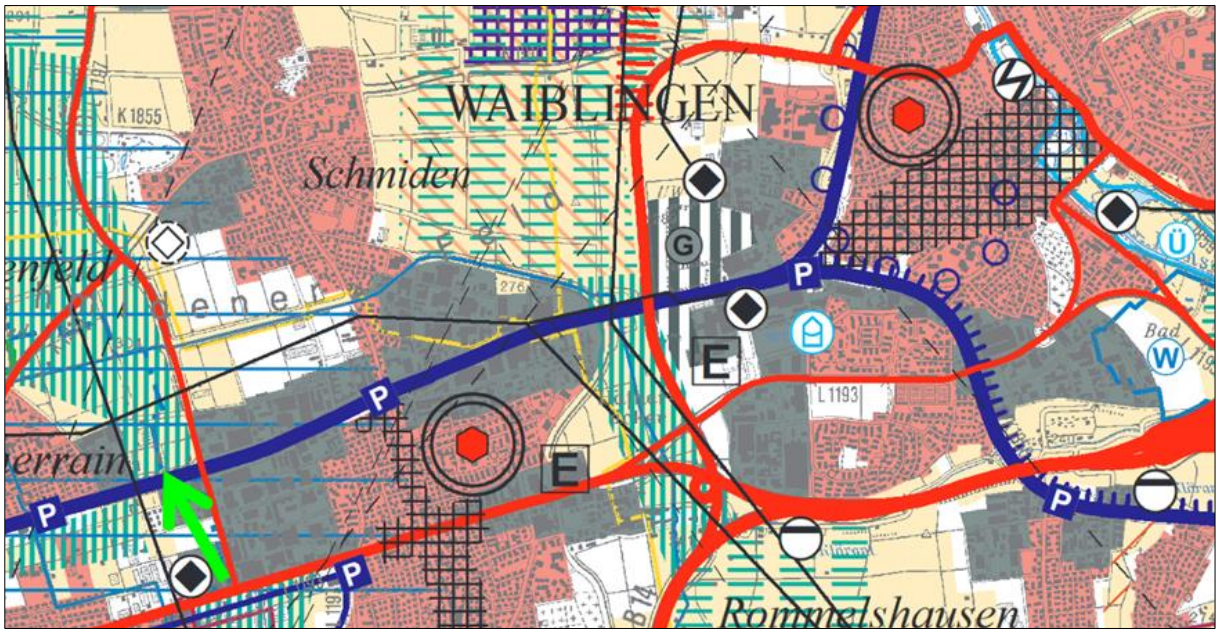


Abb. 3: Regionalplan Verband Region Stuttgart, gemarkungsbezogener Ausschnitt. Kartengrundlage: Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss 22.07.2015 genehmigt, verbindlich ab 19.08.2016. Lage der Vorhabenfläche siehe grüner Pfeil, Kartenauszug modifiziert

Flächennutzungsplan

Für den Flächennutzungsplan 2015 (9. Änderung) wurde im Jahr 2012 ein Änderungsverfahren eingeleitet. Dabei lagen der Vorentwurf des Änderungsverfahrens sowie der Vorentwurf zum Umweltbericht in der Zeit vom 09.08.2012 bis 21.09.2012 öffentlich aus. Das Verfahren erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Dieser Bereich wird als geplantes Sondergebiet „Kfz-Werkstatt und Lackiererei“ dargestellt.

Bewertung:

Es muss aufgrund der geplanten zusätzlichen Betriebsnutzung „Abschleppdienst“ eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

Die Entstehung eines Siedlungsansatzes wird aber vermieden, da die Nutzung auf die festgesetzte Zweckbestimmung „Sondergebiet“ limitiert wird.

Durch grünordnerische Maßnahmen soll der KFZ-Betrieb mit Abschleppdienst von allen Seiten harmonisch in die Umgebung eingebunden werden. Hierbei werden die Flächen als Private Grünflächen festgesetzt, da diese **dauerhaft** von einer Bebauung freizuhalten sind.

Diese geplanten, grünordnerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen bedienen die übergeordneten Grundsätze und Ziele der zuvor im Regionalplan genannten und dort festgelegten Grünzäsur, hier Z 2.

Abb. 4: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Unteres Remstal. Quelle: PUR (Planungsverband unteres Remstal). Bereitgestellt von der Stadt Fellbach am 28.01.2022

Landschaftsplan

(Quelle: Landschaftsplan Fellbach - Entwurf, Karte 2. Projekt: Landschaftsplan Unteres Remstal, Fortschreibung 1996/1997. Stand: 04.07.97 mit letzter Änderung: 14.02.2000. Bereitgestellt durch das Stadtplanungsamt Fellbach am 29.01.2020).

Hinweis: Nach Auskunft der Stadt Fellbach wird der aktuell vorliegende Landschaftsplan Fellbach derzeit fortgeschrieben bzw. überarbeitet.

Im nachfolgenden Auszug aus dem Landschaftsplan Fellbach befindet sich die Vorhabenfläche innerhalb einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Nach ca. 50 m folgen in östlicher Richtung vorrangig festgelegte Flächen, die allgemein als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu entwickeln sind. In diesem Fall als wohnungsnaher Erholungsbereich, Aufwertung der Landschaft mit landschaftsgestalterischen Mitteln (Bunte Felder, Baumreihen, etc.).

Bewertung:

Die in Verbindung mit der Planungsabsicht vorgesehenen, grünordnerischen Maßnahmen folgen den Grundsätzen des Landschaftsplanes; nämlich der Entwicklung von Baumreihen und bunten Feldern bzw. hier von blühenden Wiesen (Grünland).

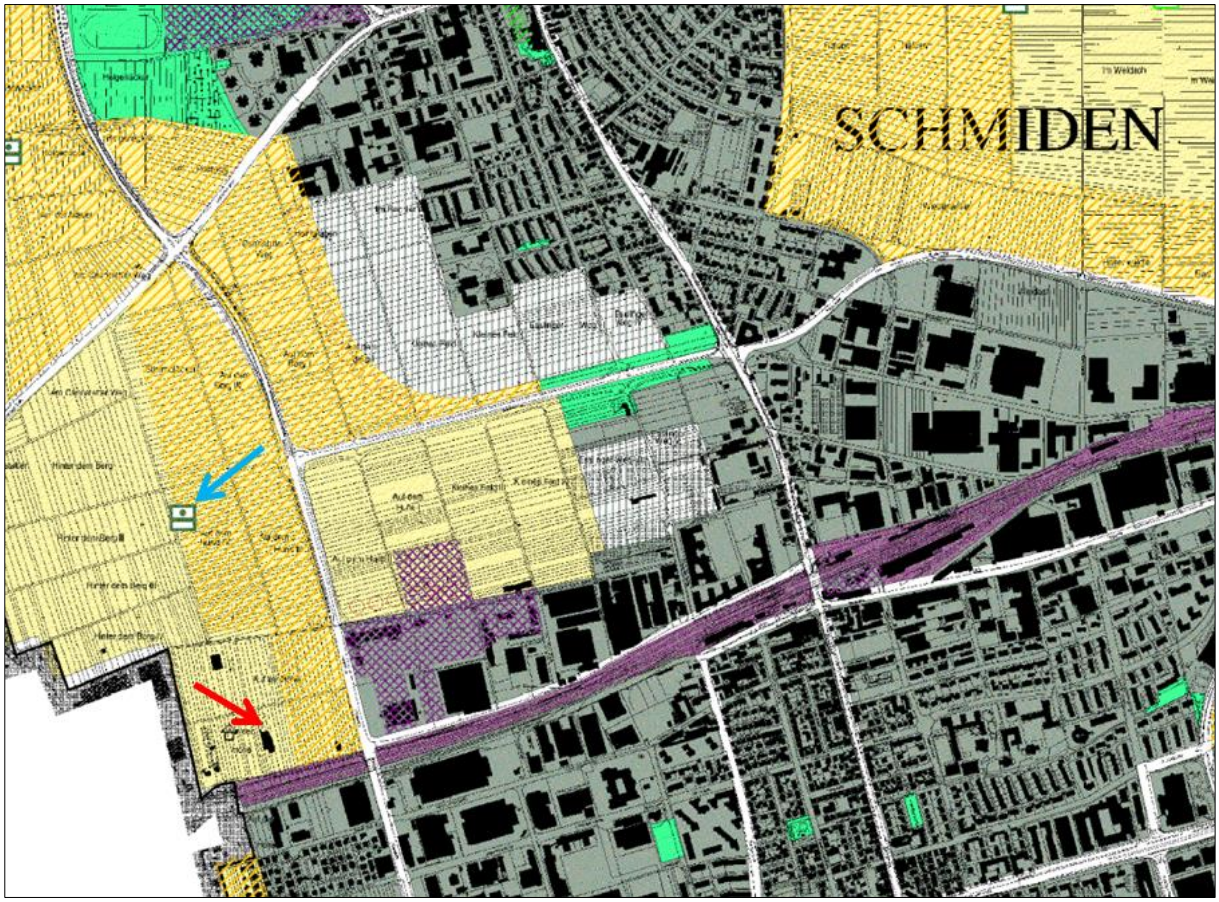


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Fellbach - Entwurf, Karte 2. Projekt: Landschaftsplan Unteres Remstal, Fortschreibung 1996/1997. Stand: 04.07.97 mit letzter Änderung: 14.02.2000. Die Vorhabenfläche, Lage, siehe roter Pfeil, befindet sich innerhalb einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, siehe hellgelbe Signatur. Nach ca. 50 m folgen in östlicher Richtung vorrangig festgelegte Flächen, die allgemein als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu entwickeln sind (siehe kräftig orange/gelbe, diagonale Schraffur). In diesem Fall als wohnungsnaher Erholungsbereich, Aufwertung der Landschaft mit landschaftsgestalterischen Mitteln (Bunte Felder, Baumreihen, etc.). Die weiter nördlich ausgewiesene, grüne Signatur aus Quadraten mit grünem Punkt (siehe blauer Pfeil) stellt weitere Entwicklungsmaßnahmen dar - hier die Entwicklung von linearen Gehölzstrukturen (Baumreihen, Hecken). Kartengrundlage bereitgestellt durch das Stadtplanungsamt Fellbach am 29.01.2020, hier modifiziert

4.3 Schutzgebietskulissen und geschützte Teile von Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in der näheren Umgebung liegen keine Schutzgebietskulissen und keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Nach einer Entfernung von über 1 km nördlich der Vorhabenfläche liegen aber ausgewiesene Biotopverbundflächen mittlerer Standorte vor. Hierbei handelt es sich insbesondere um Kernflächen des Biotopverbundes, die entsprechend der nachfolgenden Karte entlang der Höhenstraße mit dunkelgrüner Signatur dargestellt sind. Die noch weiter entfernt liegenden, helleren Farbabstufungen beziehen sich auf die entsprechenden Kern- bzw. Suchräume, siehe nachfolgende Abbildung. Amtlich kartierte Streuobstbestände (landesweite Streuobsterhebung) befinden sich in ca. 160 m entfernt in östlicher Richtung.

Inhalte und Aufgaben des Biotopverbundes *(EXKURS):*
Viele wertvolle Biotope - Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten - gingen und gehen durch Nutzungsänderungen, Bebauung sowie Zerschneidung unserer Landschaft durch Straßen, Schienenwege oder Leitungstrassen verloren. Dabei ist nicht nur der reine Flächenverlust problematisch. Biotope werden in isolierte Einzelteile aufgeteilt, die aufgrund ihrer geringen Größe insbesondere den störenden Einflüssen aus der Umgebung ausgesetzt sind. Oft sind sie für das Überleben vieler Arten zu klein und ihre Isolation erschwert den Austausch von Individuen zwischen den Gebieten. Die daraus resultierende genetische Verarmung unserer Fauna und Flora gefährdet das dauerhafte Überleben von Lebensgemeinschaften und führt zum Verlust an biologischer Vielfalt. Der Schutz der verbleibenden Freiräume, insbesondere großer, noch zusammenhängender und verkehrsarmer Gebiete sowie die Vernetzung von Lebensräumen sind somit von besonderer Bedeutung.

Ziel des landesweiten Biotopverbunds ist es daher - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wieder herzustellen und zu entwickeln. Der Biotopverbund gewährleistet in unseren stark zersiedelten und zerschnittenen Landschaften den genetischen Austausch zwischen den Populationen und ermöglicht Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. Diese sind auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel hervorgerufenen Arealverschiebungen bei einer Reihe von Arten von besonderer Bedeutung.

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Offenland. Fließgewässer sind nicht berücksichtigt. Für den Verbund von Waldflächen wurde die abgeschlossene Fachplanung des Generalwildwegeplans Baden-Württemberg in das Konzept für den landesweiten Biotopverbund übernommen. Bei der Konzeption werden drei Ebenen zur räumlichen Steuerung von Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Lebensraumkorridoren und zum Biotopverbund unterschieden: die landesweiten Suchräume einschließlich der Kernflächen, großräumige Verbundachsen im Offenland und die Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans Baden-Württemberg.
EXKURS Ende.
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), 05.02.2020)

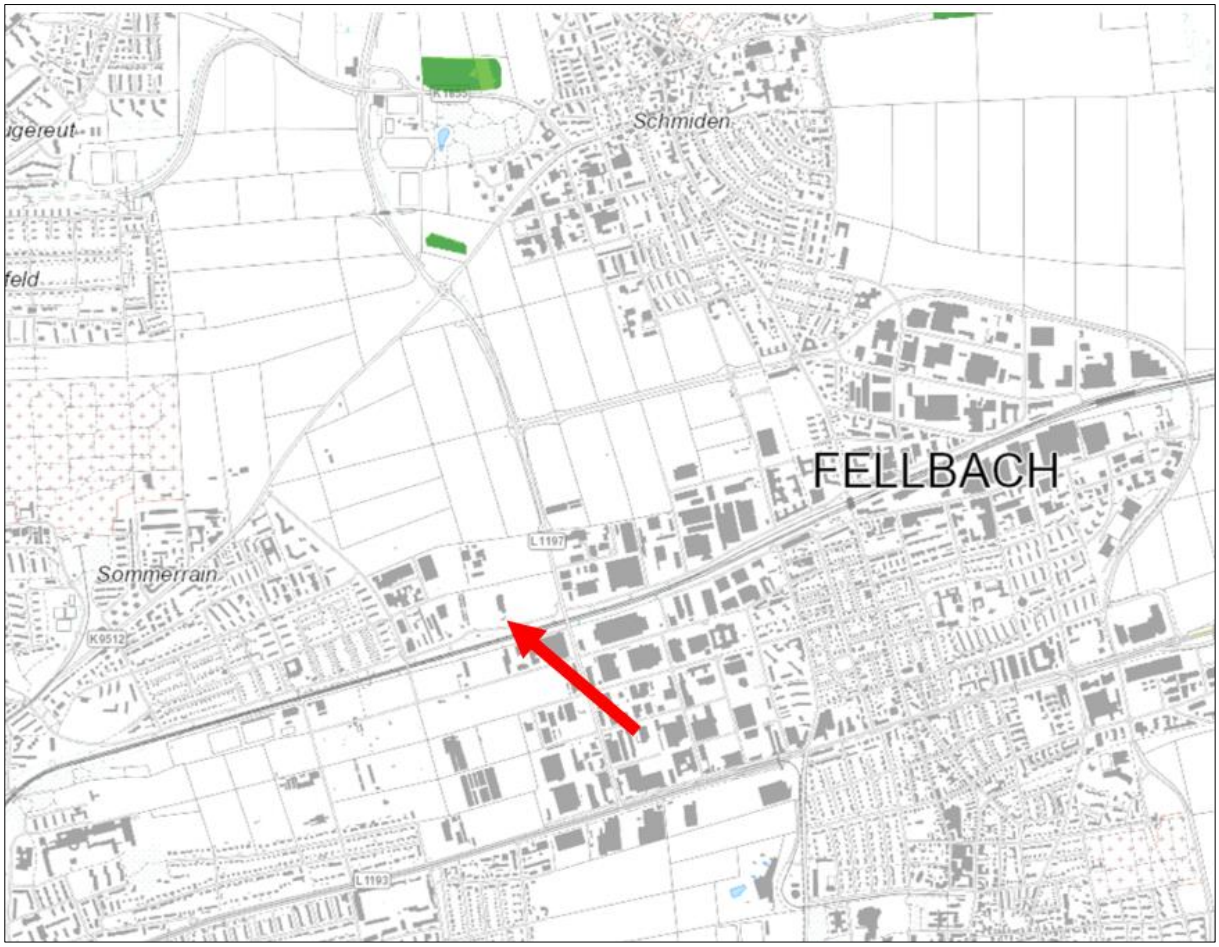


Abb. 6: Abfrage der Schutzgebietskulissen bzw. geschützten Teile von Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), hier Biotopverbund. Die Vorhabenfläche (Lage) ist mit einem roten Pfeil dargestellt. Die Biotopverbundflächen mittlerer Standorte weisen grüne, in sich abgestufte, flächige Signaturen auf. Kartengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, modifiziert (2022)

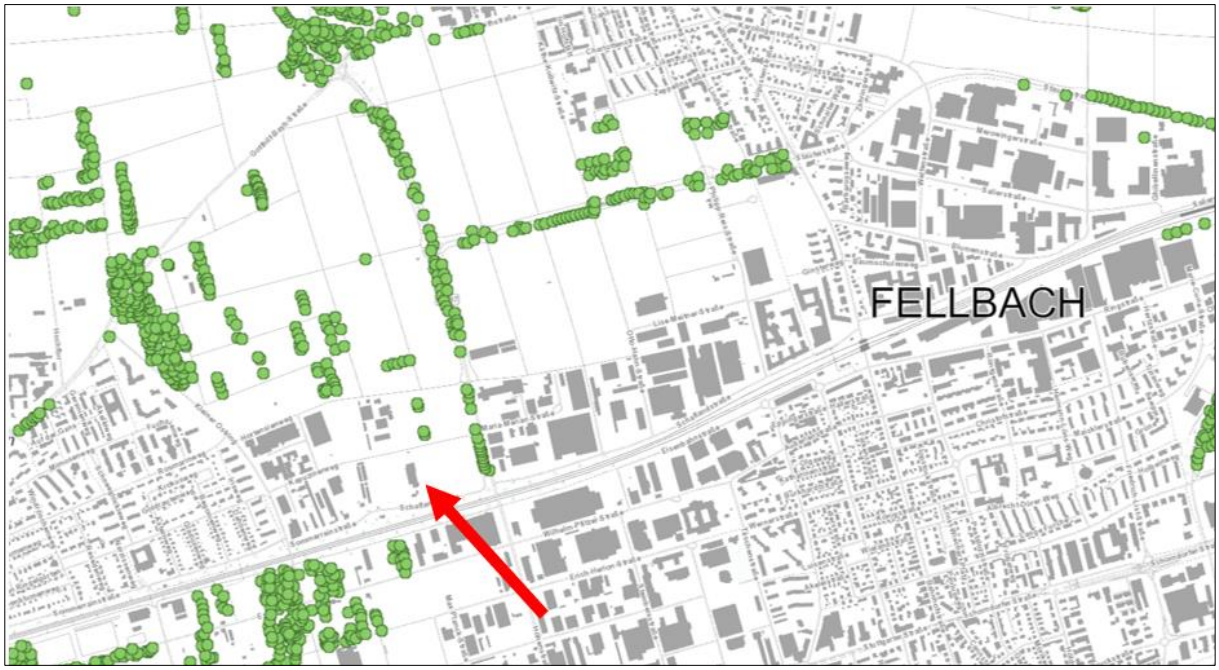


Abb. 7: Abfrage der Schutzgebietskulissen bzw. geschützter Teile von Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), hier landesweite Streuobsterhebung. Die Vorhabenfläche ist mit einem roten Pfeil dargestellt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Streuobstbestände von baulichen Eingriffen betroffen. Kartengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, modifiziert (2022)

Bewertung:

Bau-, betriebs- und anlagenbedingte Projektwirkungen können auf die Biotopverbundflächen mittlerer Standorte sowie auf die amtlich kartierten Streuobstbestände, geschuldet der räumlichen Distanz als auch zwischengeschalteter Nutzungen (Pufferflächen) ausgeschlossen werden.

In Verbindung mit der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Schaffung neuer Grünflächen) können mittelfristig zudem neue Biotopverbundkomplexe generiert bzw. Verbundflächen fortgesetzt werden. Diese Maßnahmen bedienen die Zielsetzung, funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wieder herzustellen oder neu zu entwickeln.

5. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

5.1 Standortalternativen und Begründung der Auswahl

Geeignete Standortalternativen konnten für das geplante Vorhaben in den vorangegangenen Planungsstufen augenscheinlich nicht entwickelt werden.

6. Beschreibung der Prüfmethoden

6.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Räumliche Abgrenzung
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu den betroffenen Schutzgütern erfolgt über den dargestellten Geltungsbereich mit einer Abgrenzungsfläche von insgesamt 7.016 m².

Inhaltliche Abgrenzung
Erfasst wird die Bestands-, Realnutzungs- und Biotopstruktur des gesamten Geltungsbereiches. Diese wird den Planungsabsichten aus den Unterlagen zum Genehmigungsentwurf gegenübergestellt.

6.2 Methodisches Vorgehen

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung:

Allgemein:
Am 03.12.2018 erfolgte eine knapp 2stündige Gebietsbesichtigung zur visuellen Erfassung der Nutzungsstrukturen sowie deren Überprüfungen auf mögliche, wertvolle Biotope nach den einschlägigen Erfassungsmethoden (amtlicher Kartierschlüssel, Schlüssel zur Erfassung der § 32 Biotope, LfU, seit 01.01.2006 LUBW bzw. nach der Ökokontoverordnung 2010).

Methodik und Bewertung:
Allgemein werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen hin analysiert und dargestellt. Die Belange der Schutzgüter Arten/Biotope und Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung und Wohnumfeld sowie Kultur und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht mit integrierter Grünordnung beschrieben und bewertet.

Das (Teil)Schutzgut Tiere (Arten und Lebensgemeinschaften) wird in einem eigenständigen Gutachten bearbeitet. Siehe hierzu: **SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 01.01. „AUF DER HÖHE“, LANDKREIS FELLBACH. GRÜNWERK, LUDWIGSBURG, UMWELT- UND FREIRAUMPLANUNG, ARCHITEKTUR DER GÄRTEN, DIPL.-ING. (FH) LANDESPFLEGE MARION ANGSTER (2022).**

Basierend auf der schutzgutbezogenen Standortanalyse werden zum einen Aussagen zur grünordnerischen Einbindung des Vorhabens getroffen und zum anderen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen entwickelt sofern die gegenständlichen Schutzgüter betroffen sind.

Im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird unter Berücksichtigung der Schutzgüter Arten/ Biotope und Biologische Vielfalt sowie dem Schutzgut Boden die Kompensationsbilanz ermittelt. Die Bewertung und Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Ökokontoverordnung 2010 sowie für das Schutzgut Boden ergänzend durch die Arbeitshilfen „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“. Bodenschutz 24 sowie „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren“. Bodenschutz 23. Herausgeber LUBW Baden-Württemberg.

Die projektrelevanten Auswirkungen für die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung und Wohnumfeld sowie Kultur und sonstige Sachgüter werden ausschließlich verbal-argumentativ bewertet. Eine rechnerische Bilanzierung findet für diese Schutzgüter nicht statt.

7. Beschreibung der Wirkfaktoren

Projektwirkungen:

Maßgebliche Wirkfaktoren, von denen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ausgehen können, sind im vorliegenden Fall:

- Flächenumwandlung (Veränderung der Flächen, z.T. Verlust von potenziellem Lebensraum für Pflanzen und Tiere)
- Versiegelung durch neue Gebäudestrukturen und Versiegelung von Infrastrukturflächen
- Visuelle Effekte (Landschaftsbildveränderungen)
- Klimatische Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen durch die Reduzierung von Freiflächen

Bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Emissionen:

<u>Verkehr:</u>
Der Vorhabenträger betreibt bereits seit 1992 seinen KFZ-Betrieb in der Schaflandstraße. Vorbelastungen durch Emissionen (CO2, Feinstaub und andere schädliche Emissionen) bestehen bereits durch ab- und anfahrenden Ziel- und Quellverkehr von/zur Betriebsstätte aber auch zu den benachbarten Betrieben oder Anliegern entlang der Schaflandstraße bzw. der weiteren Verlängerung, hier der Sommerrainstraße.

Bewertung:
In Verbindung mit der Planungsabsicht ist von keinem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens auszugehen, da der Vorhabenträger bereits eine Vor-Ort-Präsenz wahrnimmt, mit dem bereits bestehenden KFZ-Betrieb. Von einem erheblichen Emissionsanstieg ist in Verbindung mit dem Umbau bzw. der Erweiterung gegenwärtig nicht auszugehen.

Eine Eingrünung des geplanten Vorhabens zur Verringerung bzw. zur Bindung von CO2, Feinstaub und anderer schädlicher Emissionen ist, ungeachtet dessen von hoher Bedeutung.

Des Weiteren sind in Verbindung mit den Baumaßnahmen und dem Betrieb die Grenzwerte entsprechend der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – 16.BImSchV zu beachten.

Schall:

Die schalltechnischen Auswirkungen, die im Zusammenhang mit dem Umbau bzw. der geplanten Erweiterung des KFZ-Betriebes zu erwarten sind, wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Gutachtens im Original wiedergegeben:

- *„Muss das Bebauungsplangebiet gegen von außen eindringendem Lärm geschützt werden? Es ist einer Geräuscheinwirkung durch Verkehrslärm ausgesetzt (Bahnlinie und Straßenverkehr). Zusätzlich gibt es gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld. Da allerdings die Schutzwürdigkeit des Plangebiets aufgrund seiner gewerbegebietsähnlichen Nutzung relativ gering ist, halten sowohl der Verkehrslärm als auch alle anderen Geräuscheinwirkungen die städtebaulichen Zielvorstellungen ein. Das Plangebiet ist seiner Bestimmung nach nutzbar und es müssen keine Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes getroffen werden.*

- *„Wie ist der vom Plangebiet ausgehende Lärm auf die Nachbarschaft zu bewerten? Dies betrifft einerseits die theoretisch zulässige Geräuschentwicklung durch gewerbliche Nutzung und andererseits die tatsächliche Situation durch die ansässige Firma heute und zukünftig. Es kann festgestellt werden, dass aufgrund der Entfernung und der niedrigen Schutzwürdigkeit der umliegenden Bebauung der Betrieb vollkommen problemlos ist. Die schalltechnischen Anforderungen werden sogar um mehr als 10 dB(A) unterschritten.* ***Damit ist die Aufstellung des Bebauungsplans zulässig, denn es ergeben sich keine negativen Auswirkungen für das Plangebiet oder die Nachbarschaft. Festsetzungen zur Limitierung der Geräuschemission sind nicht notwendig. Der Bestand des Betriebes ist auch für die Zukunft gesichert.***

Insgesamt bestehen damit keinerlei Einwände oder Bedenken gegen die Bebauungsplanaufstellung.“

Verfasser: SOUNDPLAN GMBH, 71522 BACKNANG, STAND 15.03.2019. Bereitstellung der Datenquelle durch das Stadtplanungsamt Fellbach am 25.03.2019.

Staub:

In den letzten Jahren sind Staubimmissionen immer mehr in die öffentliche Diskussion gerückt. Staub kann nicht nur selbst Allergien oder Krankheiten auslösen, er ist vor allem als Trägersubstanz für andere

gefährliche Stoffe von Bedeutung. An Staubpartikel setzen sich z.B. kanzerogene Stoffe (also Stoffe, die im Verdacht stehen, Krebs zu erregen) ab. Mit dem Staub gelangen diese Partikel in die Lunge und setzen sich dort fest. Je feiner die Staubpartikel sind, desto tiefer können sie in die Lunge eindringen.

Ältere Filteranlagen halten Feinstaub oftmals nur ungenügend zurück. Die meisten Dieselmotoren sind noch nicht mit Partikelfiltern ausgestattet und leisten so einen nicht unerheblichen Beitrag zu den Staubemissionen.

Die Belastung durch Fein- oder Feinststaub (pm 10) ist insbesondere in Ballungszentren hoch. **Die Grenzwerte, die in der 22. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (22. BImSchV**) festgeschrieben sind, werden oftmals überschritten. Daher ist insbesondere bei Genehmigungsverfahren darauf zu achten, dass durch die Genehmigung die zukünftige Einhaltung der Grenzwerte der **22. BImSchV** nicht unmöglich wird.

Die Grenzwerte beim pm10 liegen bei 40 µg/m3 (Jahresmittelwert) bzw. 50 µg/m3 (Tagesmittelwert bei 35 erlaubten Überschreitungen pro Jahr). Wenn die Grenzwerte nicht eingehalten werden können, sind Luftreinhaltepläne und Aktionspläne aufzustellen. **Näheres regelt die 22. BImSchV.**

Bewertung:
In diesem Zusammenhang wird nochmals auf das Altlastengutachten **BAG BUTSCHER ANGEWANDTE GEOLOGIE, STUTTGART, STAND 21.05.2019** verwiesen. Laut Gutachten verfügt der KFZ-Betrieb über moderne, den arbeitstechnischen Anforderungen entsprechende Anlagen. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese Anlagen über die technisch erforderlichen Filteranlagen verfügen, um die Staubimmissionen auszufiltern.

<u>Geruch und Stoffe:</u>

Als möglicher potenzieller Emittent von Gerüchen und Stoffen ist hier in erster Linie die Lackiererei anzusprechen.

Zu bewerten ist hier, inwieweit nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erhebliche Belästigungen durch Gerüche oder Stoffe vorliegen. Inwieweit eine Erheblichkeit nach dem BImSchG vorliegt bzw. Geruchsimmissionen in die Nachbarschaft getragen werden durch eine sogenannte Transmission, wird anhand der „Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)“, eingeführt im Jahr 1992, beurteilt.

Diese GIRL gibt in Abhängigkeit von der Nutzung verschiedener Gebiete (Wohngebiet, Gewerbegebiet etc.) Zeitanteile vor, in denen am jeweiligen Immissionsort Gerüche wahrnehmbar sein dürfen. Dies sind – angegeben in Prozent der Jahresstunden – Wahrnehmungshäufigkeiten von bspw. 10 % in Wohn- und Mischgebieten und 15 % in Gewerbe- und Industriegebieten.

Dabei bedeuten 10 % (für Wohn- und Mischgebiete), dass keine "Erheblichkeit" der Gerüche für die Nachbarschaft und damit kein Handlungsbedarf zur Minderung vorliegt, wenn an 365 Tagen/Jahr mit insgesamt 8760 h eine Wahrnehmungszeit von 876 h oder umgerechnet über zwei Stunden täglich vorliegt. In der Regel lassen sich die für jeden einzelnen Lackierbetrieb und seine Nachbarschaft vorliegenden Zeitanteile von Geruchsimmissionen nicht ohne Messungen und/oder Prognosen ermitteln. Diese Arbeiten werden durch entsprechende Messstellen nach § 26 BImSchG oder Sachverständige durchgeführt.

Bewertung:
Es wird daher davon ausgegangen, dass die Anlagen des Vorhabenträgers über die technisch erforderlichen Filteranlagen verfügen bzw. die Anlage regelkonform nach dem Stand der Technik betrieben wird, um schädliche Gerüche respektive Stoffe zu filtern. Die abschließende Beurteilung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Weitere erhebliche bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren wie Zerschneidung oder Trenneffekte können ausgeschlossen werden.

8. Beschreibung der Realnutzung und schutzgutbezogener Umweltqualitäten und Empfindlichkeiten

8.1 Realnutzung

Die Vorhabenfläche respektive der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich an der westlichen Gemarkungsgrenze Fellbachs, im Übergang zur benachbarten Gemarkung Stuttgart. Die Realnutzung stellt sich folgendermaßen dar:

Die Zufahrt zum Betriebsgelände des Vorhabenträgers befindet sich an der Schaflandstraße 58. Ein etwas nach Norden zurückgesetztes Stahltor mit dazugehöriger Zaunanlage sowie ein kleineres Containerbauwerk (Ostseite) dominieren den Eingangsbereich. Vorgelagert hierzu liegt eine asphaltierte Fläche vor, die vier markierte PKW-Stellplätze beherbergt.

Weiter in Richtung Norden wird der Blick frei auf eine asphaltierte Hoffläche, die auf der Ostseite weitere Stellplätze bereithält. Auf der Westseite befinden sich zusätzliche, markierte Stellplätze für PKW als auch für Abschleppfahrzeuge oder größere Transporter etc. Weiter in Richtung Norden dominiert wiederum auf der Westseite der Vorhabenfläche ein Ensemble aus mehreren, orthogonal zueinander gestellten, eingeschossigen Kleinbauten, die zwei Garageneinheiten sowie einen überdachten Lagerbereich beinhalten.

Im Anschluss an die nördlichste dieser Garageneinheiten des zuvor genannten Ensembles, öffnet sich wiederum hinter einem Stabmattenzaun mit dazugehörigem Tor und einer Überdachung an der Westseite eine kleine Gartenfläche, die aus Rasenfläche, vier großen stattlichen Koniferen, einem Gartenhäuschen, Kletterpflanzen, niedrigen überwiegend immergrünen Ziergehölzen sowie einem befestigten und zu großen Teilen überdachten Sitzplatz besteht.

Auf diese kleinere Gartenfläche folgt ein eingeschossiges, gemauertes Firmengebäude, das den Bürobereich beherbergt. Daran angeschlossen folgen die Werkstattbereiche. In Richtung Osten ist der vorgelagerte Werkstattbereich (in Industriebauweise) noch eingeschossig aufgebaut. Dahinter folgt ein größerer Werkstatthallentrakt, der über 2 Geschosshöhen verfügt. An der Ostseite des Flurstückes Nr. 3908 befindet sich auf gleicher Höhe der Werkstatthalle zudem ein eingeschossiger Garagen- bzw. Containertrakt. Kurz dahinter erfolgt weiter in Richtung Norden auf der Hoffläche ein Belagswechsel. Zuvor war der Hof noch asphaltiert nun wird er durch einen Pflasterbelag aus Beton-Knochensteinen abgelöst. Hier befinden sich weitere Fahrzeugstellplätze sowie an der Nordseite der Betriebshoffläche weitere, eingeschossige Garageneinheiten bzw. Containereinheiten. Diese Garagen bzw. Containereinheiten sind von Brombeergebüsch umwachsen. An der Westseite schließt sich zudem ein abgestorbener Koniferenbaum (bzw. Baumstamm) an, der bereits massive Schnittmaßnahmen aufweist.

Unmittelbar an die Nordfassade des Werkstatttraktes folgt eine abgesetzte Muldeneinheit, die ebenfalls versiegelt ist. In diesem Muldenbereich stehen mehrere Sammelcontainer zur Material- bzw. Wertstofftrennung bzw. Zwischenhälterung. Der Muldenbereich ist überdacht.

Eingefasst wird der nördliche Betriebshof an drei Seiten von kleineren Rasenbeeten. Entlang der östlichen Flurstückgrenze des Flurstückes Nr. 3908 folgen auf die beschriebenen Hofflächen weitere Vegetationseinheiten wie Trittpflanzenbestand, Rasenbeete, geschnittene Heckenelemente aus nicht heimischen Zierstraucharten, die überwiegend aus Scheinzypressen und Thujen bestehen. Darauf folgt weiter östlich ein mannshoher Sichtschutzzaun aus geschlossenen Stahlelementen. Das östlich anschließende Flurstück Nr. 3909 besteht randlich, entlang des Sichtschutzzaunes, aus einer dichten halbhohen Brombeergestrüpp-Einheit. Die wiederum östlich darauffolgende Ackerfläche weist neben Resten an Spargelkulturen (vertrocknetes Kraut) einen hohen Anteil an Unkrautvegetation auf.

Ganz im Süden des Flurstückes 3909 befindet sich im Anschluss an die Ackerfläche eine mit Ruderalvegetation bedeckte, aufgeschüttete Bodenmiete. Diese Bodenmiete setzt sich auf dem Flurstück Nr. 3910 fort. Dieses Flurstück gehört jedoch nicht mehr zur Vorhabenfläche.

Hinter dieser Bodenmiete befindet sich weiter südlich ein geschotterter Parkplatz, der den Kunden und Mitarbeitern des Vorhabenträgers zu Parkierungszwecken zur Verfügung steht. An der südöstlichen Ecke des Schotterparkplatzes folgen kleinere Flächeneinheiten aus sporadisch aufwachsenden Feldgehölzen sowie Trittpflanzenbestände.

Auch entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 3905 folgt wiederum ein Sichtschutzzaun aus geschlossenen Stahlelementen. Hier wird der eigentliche Betriebshof auf der Westseite bisher abgegrenzt. Ganz im Südwesten, noch innerhalb des bisherigen Betriebshofes, steht eine große Birke, noch innerhalb des asphaltierten Stellplatzbereiches.

Außerhalb des Betriebshofes bzw. des Sichtschutzzaunes folgt auf der Westseite randlich ein schmales Band aus Hochstaudenfluren, die punktuell von Altgrasbeständen begleitet werden. Im nördlichen Teil dieses Flurstückes Nr. 3904 wird diese Hochstaudenflur von einem Band aus Brombeer-Schlehen-Gebüschen abgelöst. Die größeren Flächenanteile des Flurstückes 3904 bestehen aus einer (Intensiv)Obstbaumkultur. Die Kulturen setzen sich aus Stein- und Kernobst zusammen. Die Obstbaumkulturen sind von Grünland unterstanden.

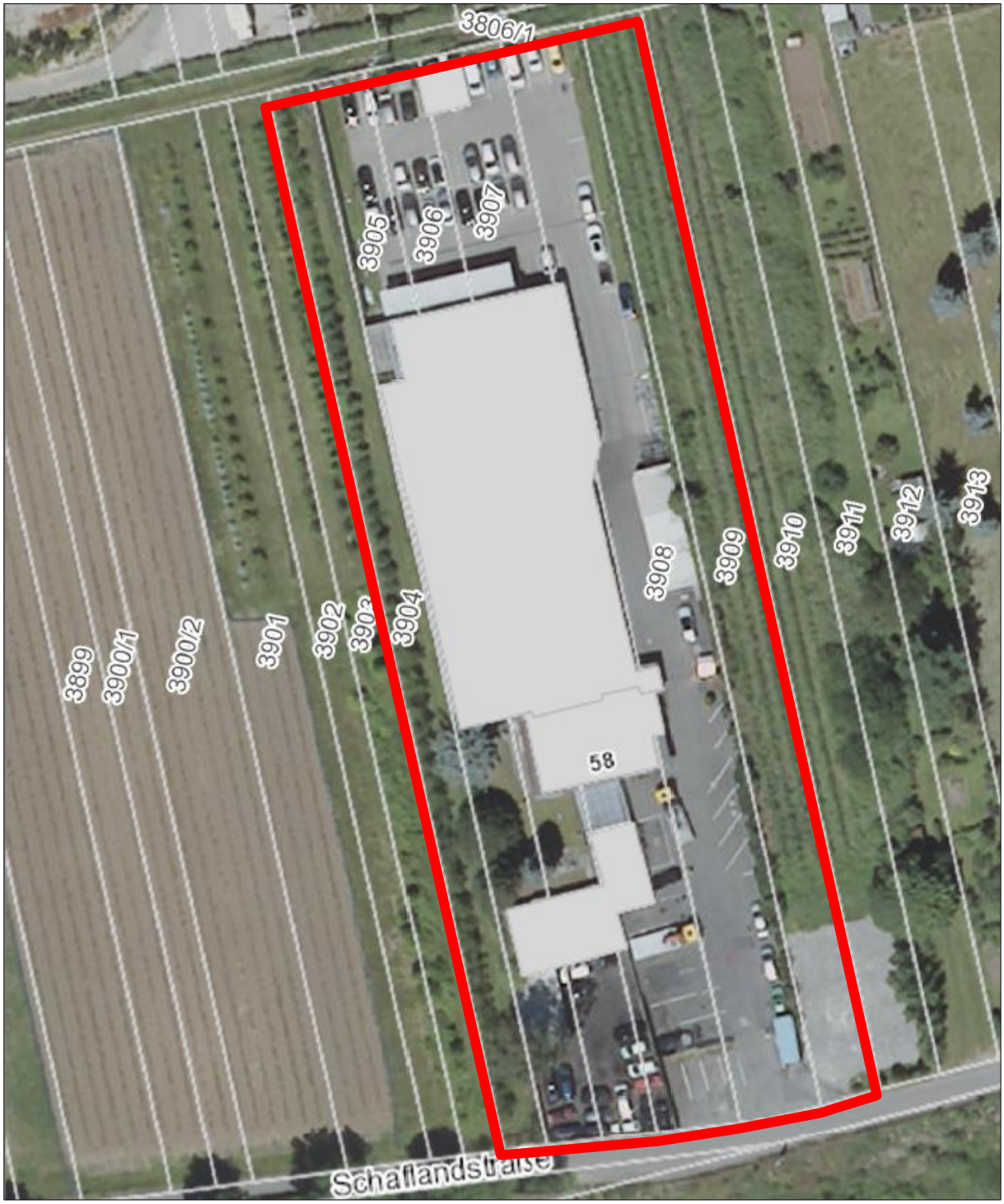


Abb. 8: Realnutzung der Vorhabenfläche. Abgrenzungsbereich siehe rote Kontur. Kartengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2022), modifiziert

8.2 Arten/Biotope und Biologische Vielfalt

Bewertung:
Die Ermittlung der Wertigkeiten vor und nach dem geplanten Eingriff erfolgt anhand der Ökokonto-Verordnung (2010) respektive der Biotoptypenbewertung der LUBW Baden-Württemberg (B.-W.).

Die Biotopwertliste der Ökokontoverordnung enthält für alle erfassten Biotoptypen Werte und Wertspannen, mit deren Hilfe die Bewertungen von Maßnahmen in Ökopunkten je Quadratmeter ermittelt werden. (Eine Bewertung von Bäumen erfolgt dagegen unabhängig von einem Flächenansatz über die Beurteilung des Stammumfanges.) Für die Wertermittlung ist grundsätzlich das Feinmodul der Biotopwertliste zu verwenden. Bei der Planung höherwertiger Biotoptypen, die nicht unmittelbar durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen, ist jedoch das Planungsmodul der Biotopwertliste zu verwenden. Bei einer vom Normalwert abweichenden Biotopausprägung (auf der Grundlage auf- und abwertender Attribute) ist ein entsprechender Wert unterhalb oder oberhalb des Normalwerts, aber innerhalb der angegebenen Wertspanne zu ermitteln. Der ermittelte Wert ist fachlich zu begründen.

Sehr kleinflächige Vegetationsbestände, die als Elemente eines großflächig auftretenden Biotoptyps betrachtet werden können, werden nicht gesondert als eigener Biotoptyp bewertet.

Die nachfolgende Tabelle enthält die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen der Realnutzung.

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen der Realnutzung, Grundwerte nach der ÖKVO 2010

LUBW-Nr.	**Wortlaut Biotoptyp / Beschreibung**	**Bewertung nach der Ökokonto-verordnung (ÖKV0 2010) hier Grundwert**
33.70	Trittpflanzenbestand	4
33.80	Zierrasen	4
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	16
35.64	Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation. Hier Bodenmiete	11
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4
37.20	Mehrjährige Sonderkultur. Hier Obstbaumkultur mit Grünlandunterwuchs	4
41.10	Feldgehölze	16
42.24	Brombeer-Schlehen-Gebüsch mittlerer Standorte	16
43.11	Brombeer-Gestrüpp	9
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	6
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (60.60 Garten). 5 Stück	8
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter hier: Schotterfläche	2
60.60	Garten	6

8.3 Tierökologie/Artenschutz

Die thematische Bearbeitung und Bewertung der Eingriffswirkungen auf die Tierökologie - Artenschutz erfolgt, wie bereits erwähnt, in einem separaten Gutachten. Siehe hierzu: SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 01.01. „AUF DER HÖHE“, LANDKREIS FELLBACH. GRÜNWERK, LUDWIGSBURG, UMWELT- UND FREIRAUMPLANUNG, ARCHITEKTUR DER GÄRTEN, DIPL.-ING. (FH) LANDESPFLEGE MARION ANGSTER (2022).

8.4 Boden

Flurbilanz:
Die Flurbilanz ist ein Gemeinschaftswerk der Landwirtschaftsverwaltung in Baden-Württemberg. Diese bewertet landwirtschaftliche Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten:

- in ihrer Bedeutung für landwirtschaftliche Betriebe, die Agrarstruktur und die Gesellschaft,
- als Entscheidungsgrundlage für unterschiedliche Planungen und Raumordnungsverfahren,
- zum nachhaltigen Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe, der Böden und der Kulturlandschaft.

Sie dient dem Ressourcen- und Naturschutz als wichtige Informationsquelle für die Landschaftspflege sowie für Umweltberichte.

Die Flurbilanz gibt vor, dass die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen.

Die Landwirtschaft bewirtschaftet mehr als die Hälfte der Freiflächen der Region. Sie trägt einerseits damit zur Sicherung der Ernährung und Versorgung der Bevölkerung sowie zur Produktion von Rohstoffen bei und hat andererseits wesentlichen Anteil an der Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft mit ihren vielfältigen Freiraumfunktionen.

Dies begründet eine besondere Sorgfaltspflicht für die Nutzung und die Notwendigkeit eines wirkungsvollen Schutzes landwirtschaftlicher Fluren und Nutzflächen. Dieser bezieht sich insbesondere auf:

- den sparsamen Umgang mit Flächen, welchen durch bauliche Nutzung ihre natürlichen Funktionen langfristig entzogen werden;
- die Vermeidung von Zerschneidungswirkungen, die meist ebenfalls mit einem Verlust natürlicher Funktionen verbunden sind;
- die Kontrolle von Stoffeinträgen in den Boden, sei es aus der Luft, durch die landwirtschaftliche Nutzung, von Straßen und Leitungen etc. oder durch Aufschüttungen.

Im Vordergrund steht dabei die Sicherung der Vorrangfluren gemäß Flurbilanz 2007. Die Flurbilanz wird auf digitalen Karten dargestellt. Aus der Flächenbilanzkarte sowie agrarstrukturellen Faktoren (Fachkarten) resultiert die Wirtschaftsfunktionenkarte. Die Wertstufen der Wirtschaftsfunktionenkarte werden nachfolgend dargestellt:

- Kategorie 1: Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz
- Kategorie 2: Vorrangflur Stufe II gemäß Flurbilanz
- Kategorie 3: Grenzflur
- Kategorie 4: Untergrenzflur

Die Vorrangflur Stufe I weist überwiegend landbauwürdige Flächen auf, Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen werden. Die Vorrangflur Stufe II weist überwiegend landbauwürdige Flächen aus. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben. Bei der Grenzflur handelt es sich um überwiegend landbauproblematische Flächen. Die Kategorie Untergrenzflur beinhaltet nicht landbauwürdige sowie gestufte landbauproblematische Flächen.

Abwägung zwischen Vorbehaltsgebiet und Grünzäsur:
Um die besondere Bedeutung der in der Flurbilanz als Vorrangflur Stufe I ausgewiesenen Flächen deutlich zu machen, werden diese in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Liegen die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft innerhalb von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren, **hat aber der Freiraumschutz Vorrang vor anderen konkurrierenden Nutzungen**. Außerhalb der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren kommt den Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen eine besondere Bedeutung zu.

Bewertung:
Die Vorhabenfläche weist entsprechend der Flurbilanz für die beiden Flurstücke 3904 und 3909 die Vorrangflur Stufe I auf. Das bedeutet, es handelt sich um überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen werden.

Da diese beiden Flurstücke aber auch als Vorrangflächen der Grünzäsur festgelegt sind, hat der Freiraumschutz hier Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung.

Abb. 9: Aufbereitete Daten zur Flurbilanz - hier Flächenübersicht. Die Flurstücke der Vorhabenfläche mit den Flurstücksnummern 3904 sowie 3909 zählen, wie auch die weiteren, landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung Fellbach zur Vorrangfläche I, siehe grüne, flächige Signatur. Bereitstellung der aufbereiteten Daten durch das Stadtplanungsamt Fellbach (Stand 26.11.2018), hier freier Maßstab

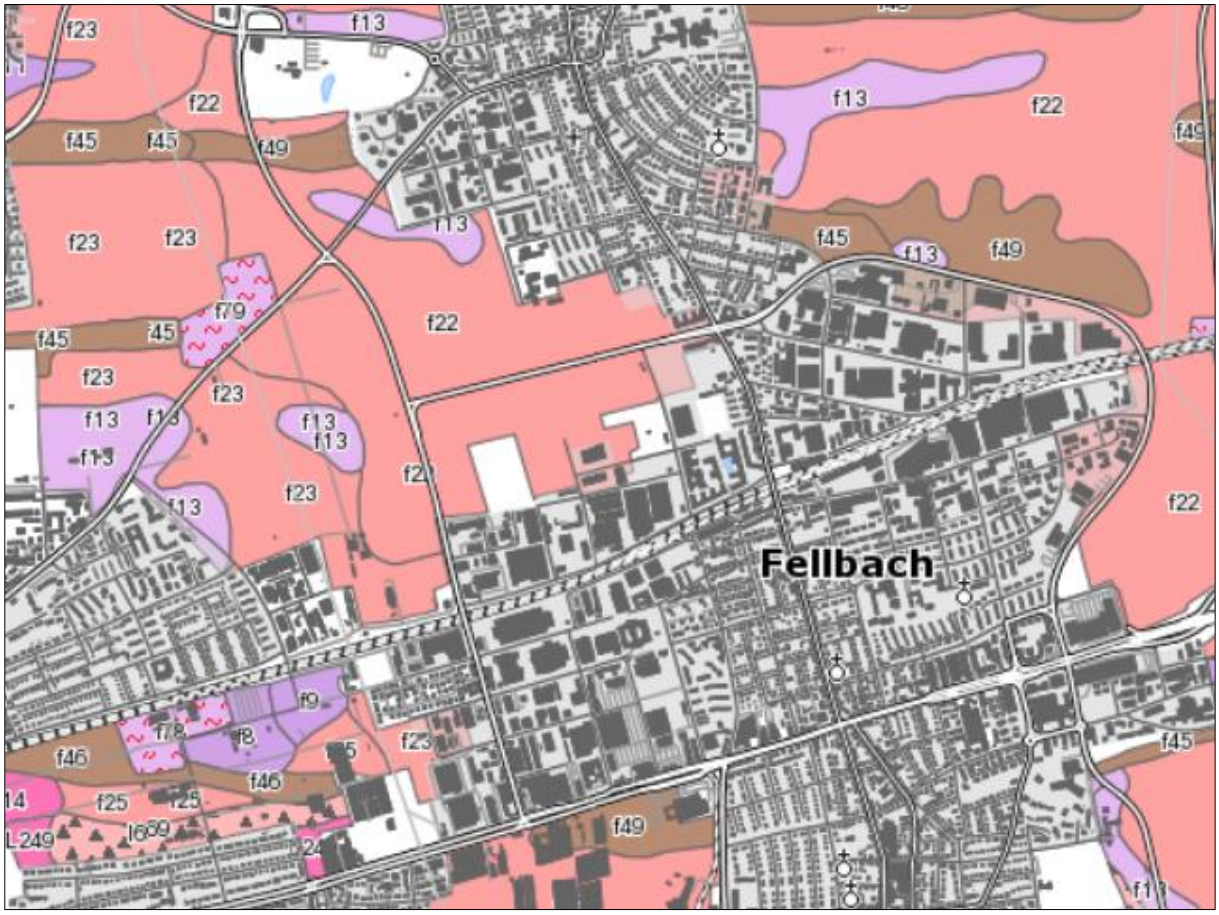


Abb. 10: Ausschnitt aus der Bodenkarte BK 50 von Baden-Württemberg. Kartenabfrage: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, online Kartendienst (2020), freier Maßstab

Altlasten

Die Beurteilung einer etwaigen Altlastenproblematik wurde durch das Gutachterbüro BAG BUTSCHER ANGEWANDTE GEOLOGIE, STUTTGART (21.05.2019) vorgenommen. Die maßgeblichen Aussagen werden hier wiedergegeben:

„Geologische Situation:

Das Gelände liegt am Westrand des Schmidener Feldes auf einer mehrere Meter starken Lößdecke. Unter dem Löß stehenden Tonsteine des Unteren Gipskeupers bzw. des Oberen Lettenkeupers an. Die Gipskeupergesteine sind ausgelaugt, verstürzt und nachträglich wieder verfestigt, die Tonsteine bzw. Mergelsteine des Oberen Lettenkeuper sind oberflächennah ebenfalls stark verwittert. Beide werden durch eine sehr dünne Dolomitsteinbank, den Grenzdolomit getrennt.

Die Grünen Mergel bilden als geländeoberflächennahe Schicht eine voreiszeitliche Verwitterungsdecke aus, in der langzeitlich ohne mechanische Beanspruchung der Frost-Tau-Wechsel zu ausgeprägt plastischen Abdichtungen geführt hat. Die Schichtung hat eine leichte Neigung nach Süd-Südosten entsprechend dem generellen Einfallen der süddeutschen Großscholle.

Hydrogeologische Situation:
Generell versickert Regenwasser langsam in dem Lößboden in vertikaler Richtung und wird in dem unterlagernden verstürzten Gipskeuper vertikal weitertransportiert. Auf der Oberfläche der Lettenkeuperverwitterungsdecke bleibt das Wasser stehen und fließt größtenteils horizontal weiter, weil der Ton der Verwitterungsdecke eine viel geringere Wasserdurchlässigkeit hat als, der überlagernde Boden.

Schadstoffeinträge und Schadstofftransport:
Falls auf dem Gelände früher Unfallfahrzeuge zur Verschrottung vorbereitet worden sein sollten, also auch Kraftstoff und Schmieröl abgelassen worden sind, ist ohne Kenntnis der Lokalität keine Nachverfolgung möglich. Falls diese Schadstoffe früher umweltrelevant in den Boden abgelassen worden sein sollten, sind sie heute irgendwo noch unterwegs bzw. auf der Oberfläche des Lettenkeupers angekommen.

Größere Schadstoffmengen sind meines Erachtens nicht zu befürchten.

Auswirkungen nach der Bundesbodenschutzverordnung:

Wirkungspfad Boden-Mensch:
Die neuen Bauwerke und Anlagen der Firma [redacted] verschließen den Untergrund fachtechnisch einwandfrei und vollständig. Die Arbeitsräume werden durch moderne, den arbeitsmedizinischen Anforderungen entsprechende Belüftungsanlagen gereinigt. Hier sehe ich keinerlei Handlungsbedarf wegen der nur eventuellen Altlast.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:
Falls früher Schadstoffe umweltrelevant in den Boden abgelassen worden sein sollten, sind sie heute irgendwo noch unterwegs bzw. auf der Oberfläche des Lettenkeupers angekommen. Die einzige Möglichkeit, dieses festzustellen bestünde in der Herstellung einer oder mehrerer Grundwassermeßstellen im Abstrombereich, um dort durch Wasserprobenentnahmen nach Schadstoffen zu suchen.“
BAG BUTSCHER ANGEWANDTE GEOLOGIE, STUTTGART (21.05.2019).

Kampfmitteluntersuchung, Luftbildauswertung:
Die Beurteilung einer etwaigen Vorbelastung durch Kampfmittel erfolgte im Auftrag des Gutachterbüros BAG BUTSCHER ANGEWANDTE GEOLOGIE, STUTTGART (21.05.2019) durch die INGENIEURGEMEINSCHAFT FÜR UMWELTANALYTIK. BÜRO A. SZABADY, LORCH-WEITMARS.

Die maßgeblichen Aussagen werden hier wiedergegeben:

„Im Einzelnen:
Der Untersuchungsraum liegt östlich eines alten Wohn- und Schrebergartengebietes, welches auch in den Bildern aus 1944 eine Freifläche mit landwirtschaftlicher Nutzung darstellt.

Die Qualität des Original-Luftbildes ermöglicht eine digitale Auflösung, aus dem auch die Einschlagstellen einzelner größerer Blindgänger interprätierbar wären.

Kleiner Bomben wie z.B. Staubbrandbomben waren zu klein (nur bis 1,7 kg große Bomben mit Termit gefüllt), um als Blindgänger in Luftbildern erkennen zu können. Solche Blindgänger stellen jedoch keine nennenswerte Gefährdung dar, da sie aufgrund ihrer Einschlagenergie lediglich bis zu ca. 1,0 m tief in den Boden eindringen und bei früheren Erdarbeiten (das Gebiet wurde flurbereinigt und danach gewerblich genutzt) bereits entdeckt worden wären.

Im Luftbild aus der Militärbefliegung sind bei optischer Vergrößerung 12,5-fach sowie bei aufgerasteter Graufstufenselektion im weiteren Umfeld des Objektstandortes nur 3 Einzelbombenkrater sowie etwa 300 m weiter östlich ein kleines Bombenfeld zu entdecken. Dies, weil wahrscheinlich das ursprüngliche Ziel die Bahnlinie Stuttgart - Waiblingen war.

Im Fenster der Schaflandstraße 58 selbst sind keine Kampfmittelspuren zu erkennen.

Mehrere große oder einzelne Blindgänger wären durch die Streuung der Einschlagstellen mit entsprechender Verschattung durch die Bodenaufwerfung und damit verbunden mit einer erkennbaren Relief- und Lineationsstörung der Morphologie erkennbar.
Dies ist jedoch auf dem Ackergelände im Baufenster nicht der Fall.

Fazit: Im Baufenster der Schaflandstraße 58 ist mit Kampfmitteln nicht zu rechnen.“
INGENIEURGEMEINSCHAFT FÜR UMWELTANALYTIK. BÜRO A. SZABADY, LORCH-WEITMARS

Bewertung:
Im Ergebnis wird dort festgehalten, dass im geplanten Baufenster des Bauvorhabens Schaflandstraße Nr. 58 mit den Flurstücks-Nr. 3904 bis 3909 keine Blindgänger zu erwarten sind bzw. keine Betroffenheit vorliegt.

Bodenkundliche Einheiten:

Die Bodenkarte BK 50 von Baden-Württemberg beinhaltet im Geltungsbereich, außerhalb anthropogener Überformungen, die bodenkundlichen Einheiten Humose Parabraunerde aus Löss (f23) *(siehe nachfolgende Abbildung, Flächen mit flächiger pinkfarbener Signatur)*. Der Bodentyp wird als häufig schwach erodierte, humose Parabraunerde (degradierte Tschernosem-Parabraunerde) stellenweise sekundär aufgekalkt; mäßig tief entwickelt, untergeordnet mittel tief bis tief entwickelt beschrieben. Das Ausgangsmaterial ist ein würmzeitlicher Löss (Quelle: LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU. BADEN-WÜRTTEMBERG. REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG. KARTENDIENST 2020).

Bodenfunktionen:

Die Bodenfunktionen nach dem „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) weisen anhand der Datenauswertungen des Regionalplanes Verband der Region Stuttgart (Stand 22.07.2009) als auch der Datenauswertung bereits älterer, aus dem Jahr 2010 bereitgestellter Datensätze des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Bodendaten nach Heft 31, ALK-format überarbeitet, folgende Einstufungen auf:

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit als auch der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf weisen jeweils eine sehr hohe Bewertungsklassifikation auf. Die Bodenfunktion weist in Bezug auf Filter und Puffer für Schadstoffe eine hohe Bewertung auf.

Nachdem größere Areale des Geltungsbereich jedoch durch anthropogene Einflüsse/Einwirkungen überformt wurden (Bauwerke, Belagsflächen, Lagerplätze, Gartenanlage, Pflanzbeete, kleine Grünflächen mit Trittpflanzenbestand, Zierrasen, Hecken aus Ziergehölzen etc.), sind diese oben genannten Bodenfunktionen teilweise nicht mehr in ihrer ursprünglichen Wertigkeit vorliegend bzw. anwendbar bzw. müssen einem abwertenden Korrekturwert unterzogen werden.

Bewertungssystematik entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden:

Die Ermittlung der Wertigkeiten vor und nach dem geplanten Eingriff erfolgt für das Schutzgut Boden anhand der Ökokonto-Verordnung (2010) sowie der Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz 23. LUBW Baden-Württemberg. Stand 2010 sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Bodenschutz 24. LUBW Baden-Württemberg. Stand Dez. 2012.

Wertstufenermittlung von Böden sowie Herleitung der Ökopunkte:

Bei der Wertstufenermittlung des Bodens (Bodenbewertung) werden folgende Bodenfunktionen betrachtet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe

(- Sonderstandort für naturnahe Vegetation).
Hinweis: Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ ist im Vorhabengebiet nicht vorherrschend, da es sich um keinen Extremstandort handelt.

Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Extremstandorte der Bewertungsklasse 3 – 4 (hoch bis sehr hoch) betrachtet. Diese Standorte liegen jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hier nicht vor.

Tab. 2: Bewertungssystematik der Bodenfunktionen nach der Ökokontoverordnung (2010)

Funktionserfüllung	**Bewertungsklassen**
keine (versiegelte Flächen)	0
gering	1
mittel	2
hoch	3
sehr hoch	4

Untersuchungsgebiet:
Im Geltungsbereich lassen sich nach Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Grundlage des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Bodenschutz 23, folgende Bereiche unterschiedlicher Einstufung abgrenzen:

Tab. 3: Bewertung der Bodenfunktionen des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich

Bewertete Einheit	**Bewertung der Bodenfunktionen / Funktionserfüllung**		
Unversiegelte Böden/Flächen mit Dauerbewuchs oder Grünland:	Natürliche Bodenfrucht-barkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
Bei Vorliegen ursprünglicher Bodenverhältnisse bzw. Bodenhorizonten	**4**	**4**	**3**
Durch anthropogene Prozesse veränderte Bodenhorizonte (Gartenareale, Trittpflanzenbestände bzw. Beete vorgelagert zu baulichen Einrichtungen aller Art etc.). Hier erfolgt jeweils eine Abwertung um 1 WP	**3**	**3**	**2**
Versiegelungen:			
- hier Teilversiegelte Flächen:			
Schotterflächen, Schotterparkplätze	**0**	**1**	**0**
- hier versiegelte Flächen (bebauter Bereich, versiegelte Plätze bzw. Höfe, gepflasterte Flächen (kein Drainpflaster!)	**0**	**0**	**0**

Bewertung:
Es zeigt sich, dass im Bereich unversiegelter Böden bzw. störungsfreier Bodenflächen, ohne anthropogene Sekundärwirkungen, diese eine hohe Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffeinträgen zeigen. Ihre Bedeutung als Ausgleichskörper ist sehr hoch zu bewerten.
Die Kennzahlen verdeutlichen des Weiteren die sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit dieser vorliegenden Böden im Geltungsbereich sofern diese nicht bereits überformt wurden bzw. gestörte Bodenhorizonte durch Versiegelungen oder Teilversiegelungen oder anderweitige anthropogene Prozesse (Lagerplätze etc.) aufweisen.

8.5 Wasser

Eingriffe in das Grundwasser werden über die Bewertung des Schutzgutes Boden abgedeckt (Ökokonto-Verordnung 2010). Eine gesonderte Quantifizierung wird daher nicht vorgenommen.

Die Klassifizierung der hydrogeologischen Durchlässigkeiten erfolgte in Baden-Württemberg auf der Basis der geologischen Gliederung in der Hydrogeologischen Übersichtskarte
1:350 000 (HÜK 350) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB). Die Abfrage liefert den Namen der Hydrogeologischen Einheit, mit der Unterscheidung Grundwasserleiter (GWL) und Grundwassergeringleiter (GWG).

Grundwasser/Hydrogeologische Einheit:
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. innerhalb der Vorhabenfläche herrscht die hydrogeologische Einheit Gipskeuper und Unterkeuper vor. Hierbei handelt es sich um Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter.

Bewertung:
Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als gering zu bewerten.

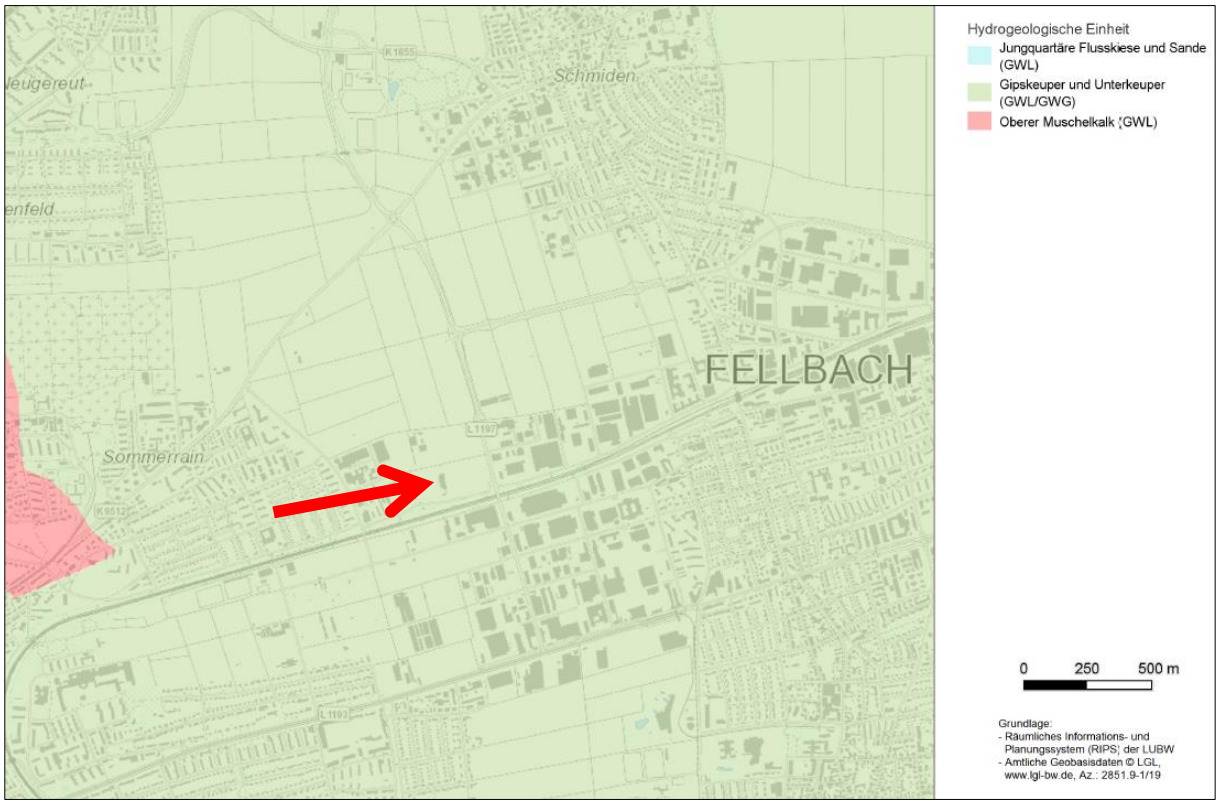


Abb. 11: Hydrogeologische Einheit, die Vorhabenfläche betreffend, Kartenauszug. Kartengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, modifiziert (2020). Basierend auf der HÜK 1:350.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB)

Wie bei allen anderen Schutzgütern gilt auch bei dem (Teil-)Schutzgut Grundwasser der Grundsatz der Verwendung der jeweils genauesten Information: Liegen z.B. Baugrundgutachten oder hydrogeologische Gutachten vor, so sind diese zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit sowie zur Begründung von Maßnahmen heranzuziehen (LFU 2005 A).

Hier nochmals der Auszug aus dem Baugrundgutachten BAG BUTSCHER ANGEWANDTE GEOLOGIE, STUTTGART (21.05.2019):

„Hydrogeologische Situation:

Generell versickert Regenwasser langsam in dem Lößboden in vertikaler Richtung und wird in dem unterlagernden verstürzten Gipskeuper vertikal weitertransportiert. Auf der Oberfläche der Lettenkeuperverwitterungsdecke bleibt das Wasser stehen und fließt größtenteils horizontal weiter, weil der Ton der Verwitterungsdecke eine viel geringere Wasserdurchlässigkeit hat als, der überlagernde Boden.

Schadstoffeinträge und Schadstofftransport:

Falls auf dem Gelände früher Unfallfahrzeuge zur Verschrottung vorbereitet worden sein sollten, also auch Kraftstoff und Schmieröl abgelassen worden sind, ist ohne Kenntnis der Lokalität keine Nachverfolgung möglich. Falls diese Schadstoffe früher umweltrelevant in den Boden abgelassen worden sein sollten, sind sie heute irgendwo noch unterwegs bzw. auf der Oberfläche des Lettenkeupers angekommen.

Größere Schadstoffmengen sind meines Erachtens nicht zu befürchten.

Auswirkungen nach der Bundesbodenschutzverordnung:

Wirkungspfad Boden-Mensch:

Die neuen Bauwerke und Anlagen der Firma [redacted] verschließen den Untergrund fachtechnisch einwandfrei und vollständig. Die Arbeitsräume werden durch moderne, den arbeitsmedizinischen Anforderungen entsprechende Belüftungsanlagen gereinigt. Hier sehe ich keinerlei Handlungsbedarf wegen der nur eventuellen Altlast.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

Falls früher Schadstoffe umweltrelevant in den Boden abgelassen worden sein sollten, sind sie heute irgendwo noch unterwegs bzw. auf der Oberfläche des Lettenkeupers angekommen. Die einzige Möglichkeit, dieses festzustellen bestünde in der Herstellung einer oder mehrerer Grundwassermeßstellen im Abstrombereich, um dort durch Wasserprobenentnahmen nach Schadstoffen zu suchen.“

Bewertung:
Die hydrogeologische Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen und Schadstofftransporten in die bodennahen Schichten und weiter in die hydrogeologische Schicht des Gipskeuper wird als hoch beurteilt. Ungehindert eindringende Schadstoffe können, verbunden mit dem Betrieb einer KFZ-Werkstatt (Altöle, Schmierstoffe u.a. synthetische Stoffe) nach einer vertikalen Versickerung weiter in horizontaler Richtung über bzw. oberhalb der Lettenkeuperverwitterungsdecke weitertransportiert werden.

Die Werkstätten, der Betriebshof mit Lagerflächen sowie die weiteren Stellplätze der Vorhabenfläche sind aus wasserundurchlässigen Belägen herzustellen, um einen Schadstoffeintrag in die Boden- bzw. hydrogeologisch wirksamen Schichten zu verhindern aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser.

Quellenschutzgebiete/Wasserschutzgebiete/Vorbehaltsgebiete zum Schutz von Wasservorkommen (VBG):

Die Vorhabenfläche befindet sich teilweise in einem festgesetzten Quellenschutzgebiet.
Es handelt sich um das „Heilquellenschutzgebiet Stuttgart 111150“.

Es liegen keine Wasserschutzgebiete im Vorhabengebiet vor, weder festgesetzt, noch vorläufig festgesetzt, noch im Verfahren oder fachtechnisch abgegrenzt!

Die gesamte Vorhabenfläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet (VBG) zur Sicherung von Wasservorkommen.

Bewertung:
Eine hohe Empfindlichkeit der Vorhabenfläche in Bezug auf den Schutz von Wasservorkommen und insbesondere von Heilquellenvorkommen ist gegeben.

Oberflächenwasser/Fließgewässer:
Im räumlichen Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung liegen keine Oberflächenwasser oder Fließgewässer vor.

Bewertung:
Eine Empfindlichkeit ist nicht vorliegend.

Retentionsvermögen:
Für das Retentionsvermögen der Freiflächen spielen das Relief, die Vegetationsabdeckung und der Anteil der Versiegelung eine Rolle. Die Planung sieht eine umfängliche Eingrünung der Erweiterungs- bzw. Umbauplanungen vor. Des Weiteren bieten die zur Sicherung vorgeschlagenen Privaten Grünflächen hier insbesondere Fettwiesen zusätzliche Retentionsflächen.

Bewertung Retentionsvermögen:
Die geplanten Freiflächen und kleinere Entsiegelungsflächen sind für die Bereitstellung und Sicherung eines funktionierenden Retentionshaushaltes gerade im Hinblick auf die geplante Versiegelung durch die Neubebauung bzw. der Umbauten von hoher bis sehr hoher Bedeutung.
Das Wasserrückhaltevermögen des Bodens selbst ist beim Schutzgut Boden berücksichtigt.

Hochwasserschutz:
Eine Hochwassergefährdungslage ist für die Vorhabenfläche auf Grundlage der Hochwasserrisikoabfrage (LUBW B.W., 2020) nicht gegeben.

Bewertung:
Eine Empfindlichkeit gegenüber Hochwasserrisiken ist als gering bzw. nicht gegeben zu bewerten.

8.6 Klima/Luft

Für die Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft relevante Funktionen sind:
- Bioklimatischer Ausgleich (Regeneration / Lufthygiene)
- Immissionsschutz.

Landschaftsräume mit bestimmter Vegetationsstruktur, Topografie und Lage können zur Staubfilterung, Luftfeuchtigkeitserhöhung, Temperaturminderung/Regulation und Steigerung der Luftvermischung beitragen. Diese Eignungen werden mit dem Begriff „Klimatisches Regenerationspotenzial“ umschrieben.

Für die klimatische Regeneration relevante Klimatope sind:
- Kaltluftproduktionsflächen
- Kaltluftleitbahnen
- Flächen mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion
- Siedlungsflächen
- Immissionsschutzflächen (z.B. Immissionsschutzwälder).

Bewertung:
Die Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsfunktion einer Fläche hängt von deren Vegetationsabdeckung ab, sowie dem Relief, dem Versiegelungsgrad und der Siedlungsnähe (Relevanz).

Vegetationsflächen haben eine bedeutende Wirkung auf das Lokalklima, da sie einerseits die nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verursachen und andererseits bei hohem Baumanteil tagsüber thermisch ausgleichend sind. Innerstädtische und siedlungsnahe Grünflächen beeinflussen die direkte Umgebung in mikroklimatischer Sicht positiv; zudem fördern Vegetationsflächen am Siedlungsrand den Luftaustausch. Größere zusammenhängende Vegetationsflächen stellen das klimatisch- lufthygienische Regenerationspotenzial dar; insbesondere bei direktem Bezug zum Siedlungsraum sind sie für den Luftaustausch sehr wichtig. Deshalb sollten die Freiflächen aus klimatischer Sicht für bauliche Nutzungen nicht verwendet werden.

Tallagen sollen nicht verbaut werden, da dort einerseits bei Schwachwind der Kalt- und Frischlufttransport stattfindet und sie andererseits als Luftleitbahnen für regionale Winde dienen.

Die Hanglagen in ausgedehnten besiedelten Gebieten, insbesondere wenn in den Talzonen Bebauung existiert, sollen unbebaut bleiben, da dort ein intensiver Kalt- und Frischlufttransport stattfindet. Dasselbe gilt für Schneisen und Klingen innerhalb der Hänge. Sattellagen in bebauten Bergrücken dienen als Luftleitbahnen und sollen nicht zugebaut werden.

Kaltluftentstehungsgebiete:
Kaltluft bildet sich über gehölzfreien Flächen mit niedriger Vegetation, z.B. Wiesen oder Felder, wo der Boden in wolkenfreien „Strahlungsnächten“ die tagsüber gespeicherte Wärme nachts ungehindert in die Atmosphäre abstrahlen kann. Bei entsprechendem Luftaustausch kann Kaltluft bioklimatisch ungünstige Bedingungen in innerstädtischen Überwärmungsgebieten verbessern.

Frischluftentstehungsgebiete:
Insbesondere Wälder und größere Gehölzflächen dienen der „Produktion“ frischer sauberer Luft. Auch gehölzreiche, innerörtliche Grünzüge und Gehölzgürtel können schädliche lufthygienische Belastungen abpuffern.

Leitbahnen:
Leitbahnen für die Frischluftzufuhr und den Kaltlufttransport sind eng an die topografischen und mikroklimatischen Gegebenheiten gebunden. Da Kaltluft spezifisch schwerer ist als erwärmte Luft und deshalb nur bodennah abfließt, stören bereits kleine Barrieren den lokalen Luftaustausch. Im unmittelbaren Umfeld, hier im Westen durch die Pensionspferdehaltung und südlich der Robert-Bosch-Straße liegen bereits höhere Gebäudekubaturen vor, die grundlegenden Einfluss auf den Kaltlufttransport haben. Mit Umsetzung der Planungsabsicht ist von keiner erheblichen Steigerung der Barrierewirkung auszugehen.

Immissionsvorbelastung der Luft:
Nach Auswertung vorliegender Grundlagendaten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegen für das Vorhabengebiet folgende Vorbelastungen vor zu:

NO2-Belastungen von 27-30µ/m³ vor (Erhebungsdaten aus dem Jahr 2010, LUBW Baden-Württemberg). Die prognostizierten Mittleren NO2-Belastungen im Jahr 2020 liegen bei 18-21µ/m³.

PM10 (Feinstaub) Belastungen von 20-23 µ/m³.
Die prognostizierten Mittleren PM10-Belastungen im Jahr 2020 liegen bei 16-18µ/m³.

Gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV), vom 02.08.2010, gilt zum Schutz der menschlichen Gesundheit ein über ein Kalenderjahr gemittelter Immissionsgrenzwert für NO2 von 40 µg/m³ und für PM10 ebenfalls ein Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³.

Der prognostizierte Wert für die Vorhabenfläche befindet sich weit unterhalb des Immissionsgrenzwertes für NO2 und PM10 (LUBW 2020).

Das Vorhabengebiet wird als **„Freiland-Klimatop“** im Übergang zu einem **„Gartenstadt-Klimatop**“ angesprochen:

Freiland-Klimatop:
Beschrieben wird dies mit einem ungestörten, stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion (Quelle: Klimaatlas Region Stuttgart - Klima-Analysekarte). Siehe nachfolgende Abbildung.

Gartenstadt-Klimatop:
Beschrieben wird ein geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind (Quelle: Klimaatlas Region Stuttgart - Klima-Analysekarte). Siehe nachfolgende Abbildung.

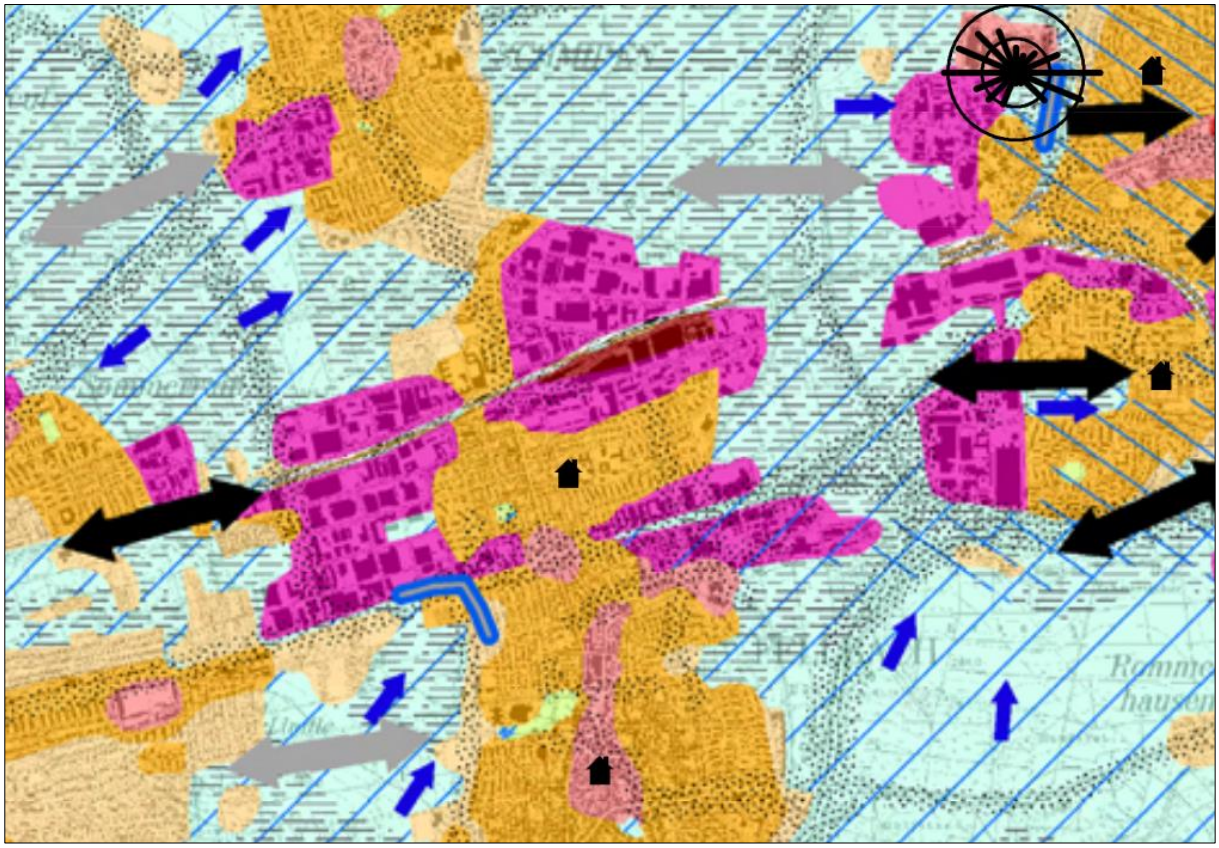


Abb. 12: Auszug aus der Analysekarte Klima- Analysekarte betreffend das Vorhabengebiet. Kartengrundlage: Klimaatlas Region Stuttgart. Kartenabfrage: Onlinekartendienst Verband der Region Stuttgart 2020

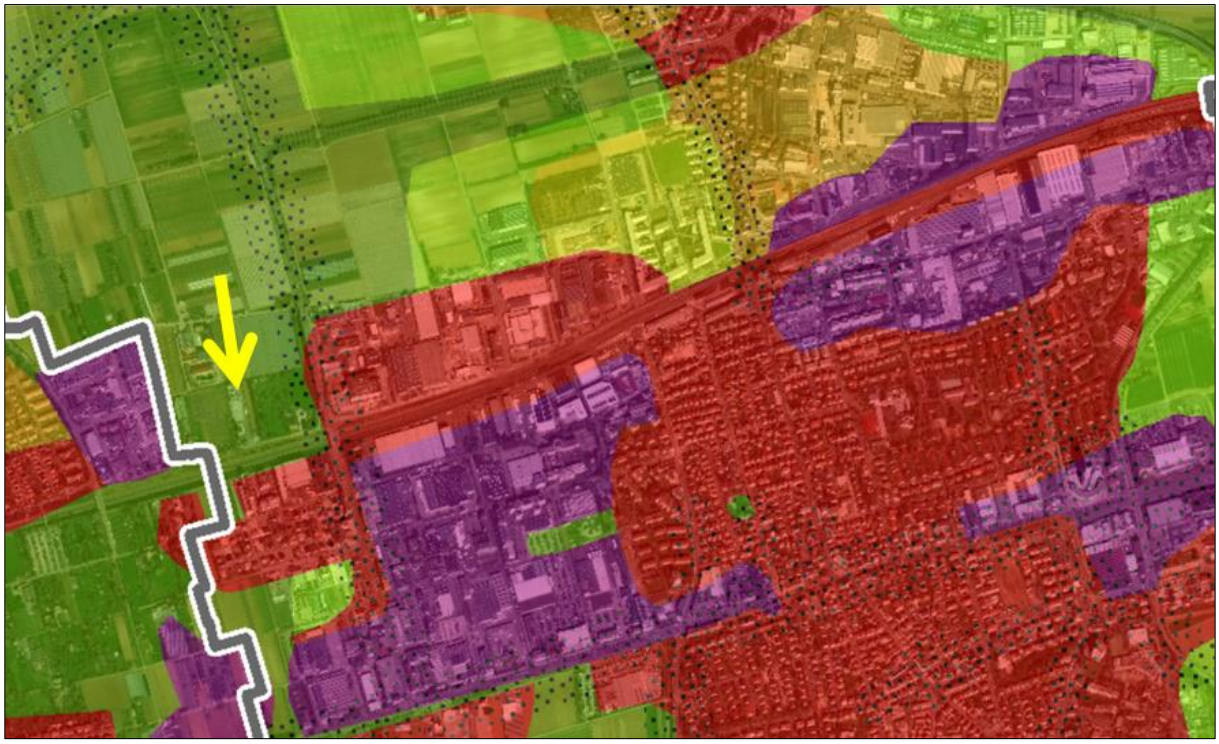


Abb. 13: Auszug aus der Klima Analysekarte - Planungshinweise. Lage der Vorhabenfläche siehe gelber Pfeil. Kartengrundlage: Klimaatlas Region Stuttgart. Kartenabfrage: Onlinekartendienst Verband der Region Stuttgart 2020

Bewertung:
Bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben ist zu berücksichtigen, dass die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete nicht aufgrund der lokalen Windverhältnisse durch erhöhte Immissionen belastet werden. In Bezug auf die Vorhabenfläche handelt es sich um ein Sondergebiet mit der Nutzungsbeschränkung KFZ-Betrieb/Lackiererei. Weitere Gewerbebetriebe mit Ausnahme des weiter nördlich angrenzenden Betriebes mit der Nutzungsbeschränkung „Sondergebiet Garten/Weinbau“ existieren auf der Fellbacher Gemarkung im Umfeld nicht. Des Weiteren befinden sich keine Wohnsiedlungen in der direkten Nachbarschaft. Hier handelt es sich ansonsten um ein Freiland-Klimatop. In Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung sind weitere Ansiedlungen ausgeschlossen bzw. werden durch die Nutzungsbeschränkung unterbunden!

Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität:
Dies sind vor allem klimaaktive Freiflächen mit direktem Bezug zum Siedlungsraum wie z.B. innerstädtische und siedlungsnahe Grünflächen oder solche, die im Einzugsgebiet eines Berg- bzw. Talwindsystems liegen. Nicht bebaute Täler, Klingen und Geländeeinschnitte, in denen Kaltluftabfluss stattfindet, zählen ebenfalls dazu und sind mit hohen Restriktionen gegenüber Bebauung belegt. Außerdem sind große zusammenhängende Freiflächen wie der Schönbuch, das Lange Feld und der Schurwald aus klimatisch-lufthygienischen Gründen für den Ballungsraum von großer Wichtigkeit.

Diese Flächen sind mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet; d.h. bauliche und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu bedenklichen klimatischen Beeinträchtigungen. Dasselbe gilt für Maßnahmen, die den Luftaustausch behindern. (Siehe Abbildung oben - Klima-Analysekarte - Planungshinweise!).

Bewertung:
Die Risiken für die klimatische Regeneration relevanter Klimatope werden in Verbindung mit der Umsetzung der Planungsabsicht in der abschließenden Bewertung als noch vertretbar beurteilt, da es sich ausschließlich um eine Bestandserweiterung des gegenständlichen Betriebes handelt.

Die dauerhafte Sicherung/Festsetzung der Grünlandflächen als Private Grünflächen in Verbindung mit der Eingrünung der Projektfläche stellen geeignete Maßnahmen dar, zur Vermeidung respektive der Verminderung von Störwirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt bzw. der Schaffung von Frischluft- und Kaltluftgebieten.

Die abschließende Beurteilung obliegt der Genehmigungsbehörde.

8.7 Landschaftsbild

Bewertung:
Die Bewertung wird anhand der einschlägigen Hauptkriterien Eigenart und Vielfalt vorgenommen. Nebenkriterien sind Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und Erreichbarkeit (vgl. LfU 2005 A). Hierbei ist der Bezugsraum (naturraumtypisches Landschaftsbild) zu berücksichtigen.

Naturraumtypisches Landschaftsbild:

Tab. 4: Naturräumliche Gliederung

Naturraum-Nr.	Naturraum	Großlandschaft-Nr.	Großlandschaft
123	Neckarbecken	12	Neckar- und Tauber-Gäuplatten“

Abb. 14: Die Vorhabenfläche gehört dem Naturraum „Neckarbecken“ mit der Naturraum-Nr. 123 an sowie der Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ mit der Großlandschaft Nr. 12. Kartengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, modifiziert (2020)

Die Neckar- und Taubergäuplatten stellen die größte naturräumliche Großlandschaft Baden-Württembergs dar, wobei die einzelnen Haupteinheiten beträchtliche klimatische und edaphische Unterschiede aufweisen. Gemeinsam ist ihnen jedoch der Aufbau aus flachkuppigen Hügellandschaften des Muschelkalks, flachwelligen Lößgebieten und plateauartigen Landschaften, in denen die Muschelkalkschichten von Sedimenten des Gips- und Lettenkeupers überdeckt sind (BREUNIG 1995: 473). Die Bezeichnung „Gau“ bzw. das alemannische „Gäu“ wurde ursprünglich auf wasserreiche, waldfreie Auenlandschaften angewandt. Heute bezeichnet man mit „Gäulandschaften“ v.a. die waldarmen Landterrassen des schwäbisch-fränkischen Schichtstufenlandes und verbindet damit die Landschaften der offenen, fruchtbaren Ackergebiete (KUBACH 1995: 7).
(Quelle: MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (MLR), STUTTGART).

Charakteristische Landschaftsbestandteile des näheren, nördlichen und nordöstlichen Umfeldes sind die offenen, sehr fruchtbaren Ackergebiete. Diese befinden sich gleichzeitig im Spannungsfeld mit stark verdichteten Siedlungsräumen, bestehend aus Gewerbe- und Industriegebieten, Wohnsiedlungen als auch Infrastruktureinrichtungen wie Straßen oder Bahnlinien. Gewerbe- und Industriegebiete befinden sich insbesondere im südlichen als auch im weiteren östlichen Umfeld. Wohnsiedlungen/Gewerbebetriebe folgen insbesondere auf der westlich angrenzenden Stuttgarter Gemarkung. Südlich der Vorhabenfläche verläuft die Bahnlinie und in der weiteren östlichen Verlängerung folgt die Landesstraße L 1197.

Bewertung:
Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen sind geeignet, die Vorhabenfläche bzw. die geplanten baulichen Kubaturen in die Umgebung einzubinden. Gleichzeitig gewährleisten die grünordnerischen Festsetzungen, dass die Eingrünung dauerhaft zu erhalten ist und weitere bauliche Eingriffe in das Offenland insbesondere der Flurstücke 3904 und 3909 ausgeschlossen werden.
Die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen werden in Verbindung mit der grünordnerischen Einbindung als vertretbar im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild beurteilt.

8.8 Mensch/Erholung und Wohnumfeld

Die Vorhabenfläche ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch/Erholung und Wohnumfeld als weniger funktional bedeutsam einzustufen, da hier keine relevanten Feld- oder Wirtschaftswege vorliegen, die sich zur siedlungsnahen Erholung mit kurzen Wegen aus den Wohngebieten eignen würden. Die Kleingartenareale in der weiteren östlichen Verlängerung sind eingefriedet, im Süden verläuft die Bahnlinie und im Westen folgt nach kurzer Entfernung ein Gartenbaubetrieb (bereits auf Stuttgarter Gemarkung). In der weiteren westlichen Verlängerung folgen ebenfalls auf Stuttgarter Gemarkung Gewerbegebietsflächen. Ausschließlich im Norden bzw. Nordosten folgen offene, landwirtschaftliche Kulturen.

Bewertung: Im Zusammenhang mit der Planungsabsicht kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch/Erholung/Wohnumfeldes. Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut werden als gering beurteilt.

Die Erholungseignung des Gebietes bzw. des Umfeldes ist als gering bzw. maximal mittel einzustufen.

8.9 Kultur und sonstige Sachgüter

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus den Planunterlagen nicht ersichtlich. (SCHRIFTLICHE MITTEILUNG DES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, ESSLINGEN VOM 11.02.2019 AUF ANFRAGE VOM 21.01.2019).

Bewertung:
Im Zusammenhang mit der Planungsabsicht ist aktuell von keiner Eingriffswirkung auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

Wichtiger Hinweis:
Ungeachtet dessen gilt der Hinweis auf die §§ 20 und 27 DSchG (Zufallsfunde):
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Tab. 5: Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Schutzgüter	Beschreibung der Wechselwirkungen
Boden / Vegetation / Wasser / Mensch	Die hervorragenden Bodeneigenschaften haben im vorliegenden Raum zu einer vom Menschen beeinflussten Vegetationszusammensetzung geführt. Die Bodenbeschaffenheit sowie die Bodenfeuchte und die Wasserhalteeigenschaften sowie der geologische Untergrund beeinflussen die Vegetationsstruktur und müssen daher bei der Pflanzplanung entsprechend berücksichtigt werden.
Klima / Vegetation	Die offenen Grünlandflächen wirken sich positiv auf das Mikroklima bzw. auf die Kalt- und Frischluftproduktion aus. Zur Aufrechterhaltung der Kalt- und Frischluftproduktionsleistung ist die Sicherung als Private Grünfläche mit offenem Grünland als auch mit Gehölzpflanzungen von hoher Bedeutung.
Vegetation / Wasser	Eine großflächige fehlende Vegetationsdecke erhöht den oberflächigen Abfluss. Mit den flankierenden, grünordnerischen Maßnahmen werden Retentionsflächen geschaffen bzw. bleiben gewahrt.
Boden / Wasser	Qualität und Abflussverhalten des Oberflächenwassers und des Grundwassers werden von den Bodenschichten beeinflusst. Die Böden im Geltungsbereich weisen eine relativ hohe Mächtigkeit auf. Ihre Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser ist als hoch zu bewerten. Der Schutz des Bodens insbesondere des Oberbodens im Geltungsbereich hat eine sehr hohe Priorität.
Vegetation / Landschaftsbild / Mensch	Gehölzstrukturen und offene Grünlandflächen wirken auf das Landschaftsbild und prägen seinen Charakter. Bauten sind durch entsprechende Maßnahmen (Eingrünung, entsprechende Materialverwendung, Dachneigungen etc.) so in das Landschaftsbild zu integrieren, dass sie sich harmonisch in das Gesamtgefüge einbinden.

9. Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Maßgebliche Wirkfaktoren, von denen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ausgehen können, sind:

- Flächenumwandlung (Veränderung von Flächen, Verlust von Lebensraum)
- Versiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen und Stellplätze (Versiegelung bzw. Teilversiegelung)
- Visuelle Effekte (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes).

Diese maßgeblichen Wirkfaktoren und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend bilanziert (Schutzgut Arten/Biotope und Biologische Vielfalt sowie Schutzgut Boden) bzw. einer verbal-argumentativen Prüfung unterzogen (Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Mensch/Erholung und Wohnumfeld).

9.1 Arten/Biotope und Biologische Vielfalt

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Arten/Biotope und Biologische Vielfalt erfolgt anhand der Ökokontoverordnung 2010.

Siehe hierzu Kapitel 11 - Eingriffs- Ausgleichsbilanz und Kompensation.

Tierarten/Tierökologie

Die Beurteilung der Eingriffswirkungen auf das Teilschutzgut „Tiere“ erfolgt in einem separaten Gutachten.

Siehe hierzu spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Auf der Höhe“, GRÜNWERK Ludwigsburg.

9.2 Boden

Die Beurteilung des Eingriffs und des erforderlichen Kompensationsbedarfes für das Schutz-gut Boden erfolgt nach der Ökokontoverordnung 2010.

Siehe hierzu Kapitel 11 - Eingriffs- Ausgleichsbilanz und Kompensation.

9.3 Wasser

Wasserrückhaltung/Retention:
Mit Ausnahme der beiden Flurstücke Nr. 3904 sowie 3909 ist der größte Teil der Vorhabenfläche bereits in der Realnutzung bzw. im Bestand mit einem hohen Versiegelungsgrad ausgestattet. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass es sich bei dem KFZ-Betrieb um ein Unternehmen handelt, das durch KFZ-Reparatur- und Lackierarbeiten ständig mit Gefahrenstoffen konfrontiert ist (Öle, Schmierstoffe, Lacke, synthetische Stoffe etc.). Dies macht einen abflussfreien bzw. versickerungsfreien Untergrund erforderlich, um einen Eintrag von Gefahrenstoffen in die bodennahen bzw. hydrogeologischen Schichten zu verhindern.

Die Anwendbarkeit von versickerungsfähigen Belagsmaterialien verbietet sich daher für die Vorhabenfläche.

Ausschließlich anfallendes Dach-Niederschlagswasser der Bauwerke könnte in die neu zu schaffenden, gebäudenahen Grünflächen abgeführt werden.

Die neu zu schaffenden Grünflächen der Flurstücke 3904 und 3909 leisten dagegen einen hohen Beitrag zur Grundwasserneubildung bzw. zur Retention, da Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern kann.

Oberflächengewässer:
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Oberflächengewässer vor.

Hochwassergefahrengebiet/Überflutungsfläche:
Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet. Eine besondere Hochwassergefährdung liegt hier nicht vor.

Ergebnis:
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser liegt durch das geplante Vorhaben nicht vor. In Verbindung mit dem anlagenbedingten Betrieb müssen Einträge von Gefahrenstoffen in das Grundwasser durch geeignete Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen verhindert werden. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind hier geeignete Auffang- und Entsorgungseinrichtungen für Mineralöle, Schmierstoffe, Lacke und andere synthetische Stoffe, die einen ordnungsgemäßen und genehmigungsfähigen Kfz-Betrieb erst möglich machen.

Die Betriebsflächen sowie die Hofflächen und Stellplätze müssen vollversiegelt hergestellt werden und das Niederschlagswasser abgeführt werden in entsprechende Vorfluter.

Die grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Retention und zur Grundwasserneubildung bei.

9.4 Klima/Luft

In Verbindung mit der Planungsabsicht kommt es kleinräumig zu einer zusätzlichen Barrierewirkung möglicher Frischluft- oder Kaltluftleitbahnen. Im Norden der Vorhabenfläche ist ein zusätzliches Lagergebäude vorgesehen, mit einer Attikahöhe von ca. +6,5 m über FBH. Bei einer vorherrschenden Thermik in Nord-Süd-Richtung können Luftströme durch die neue Gebäudekubatur abgelenkt bzw. negativ beeinflusst werden.

Eine Vorbelastung bzw. eine Barrierewirkung für den Luftaustausch ist jedoch durch die Bestandbauten (Werkstatthalle) bereits vorliegend.

Vorhabenfläche (zählt selbst zum Gartenstadt-Klimatop im Übergang zu einem Freiland-Klimatop) wird in der Umgebung durch Gebiete mit Emissionsbelastungen flankiert, hier die stark befahrenen Straße der L 1197 und die Gotthilf-Bayh-Straße. Hierbei handelt es sich um Straßen, die emissionstechnisch mit einer hohen Luft/Lärmbelastungshypothek vorliegen. Umso wichtiger ist hier die Festsetzung von Privaten Grünflächen im Osten und Westen der Vorhabenfläche, um diese Flächen dauerhaft von einer Überbauung frei zu halten.

Dies gewährleistet ungehinderte Kalt- und Frischluftströme auf diesen Flächen bzw. die Luftströme können hier ungehindert fließen.

Ergebnis:
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft kann durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden. Die geplanten Maßnahmen und Festsetzungen sorgen für eine angemessene Berücksichtigung der Wirkungsfaktoren für das Schutzgut Klima / Luft insbesondere auf die Sicherung von Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete - Private Grünflächen insbesondere hier die Flurstücke 3904 und 3909.

9.5 Landschaftsbild

Die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebote/Pflanzbindungen sowie Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen) tragen dazu bei, dass die Gebäudekubaturen in die Umgebung eingebunden werden.
Zur Verwendung kommen standortgerechte Laubgehölze, die dem Naturraum entsprechend, einen harmonischen Übergang wahren, in das benachbarte Umfeld.

Ergebnis: Mit Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen sind die Planungswirkungen betreffend das Landschaftsbild als gering bzw. als vertretbar einzustufen, zumal bereits große Teile als bestehende, bauliche Kubaturen auf der Vorhabenfläche vorliegen.

9.6 Mensch/Erholung und Wohnumfeld

Mögliche projektbedingte Wirkungen sind Veränderungen des Wohnumfeldes durch den Verlust von Landschaftsbestandteilen.

Ergebnis:
Das Umfeld wird nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt, da bereits eine Vorbelastung durch Bestandsbauten gegeben ist. Die flankierenden grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung des Umfeldes bei.

9.7 Kultur und sonstige Sachgüter

In Verbindung mit der Planungsabsicht findet keine Umwandlung der Kulturlandschaft statt, da bereits eine Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb vorliegt und diese Um- bzw. Erweiterungsbauten verhältnismäßig wenig Raum neu in Anspruch nehmen. Des Weiteren werden die östlichen und westlichen Freiflächen grünordnerisch aufgewertet und sorgen somit für eine Sicherung/Wahrung der Kulturlandschaft durch Grünlandflächen, Heckenstrukturen und Baumreihen.

Ergebnis:
Die Projektwirkungen sind im Hinblick auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter als gering zu bewerten. Archäologische Verdachts- oder Prüffälle im Rahmen des Denkmalschutzes liegen lt. Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht vor. Die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in Bezug auf Erdarbeiten sind ungeachtet dessen zu beachten.

9.8 Kumulative Effekte, Summationswirkungen mit anderen Projekten

Projekte im näheren Umfeld, die sich eingriffsverschärfend auswirken, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Ergebnis:
Kumulative Effekte und Summationswirkungen mit anderen geplanten Projekten werden aktuell nicht erkannt.

10. Maßnahmen und Festsetzungen

Aus der Umweltprüfung resultieren nachfolgende Maßnahmen und Festsetzungen:

10.1 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
1.	**Private Grünfläche PG**
	Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die ausgewiesenen Flächen an den im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standorten dauerhaft als Private Grünflächen (PG) gesichert bzw. festgesetzt werden. Insgesamt 5 Teilflächen.
	Pflege: Die Privaten Grünflächen (PG) sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Beschädigungen oder Ausfällen sind diese gleichartig (gleiche Stückzahl, flächengleich und artgleich) wieder herzustellen.

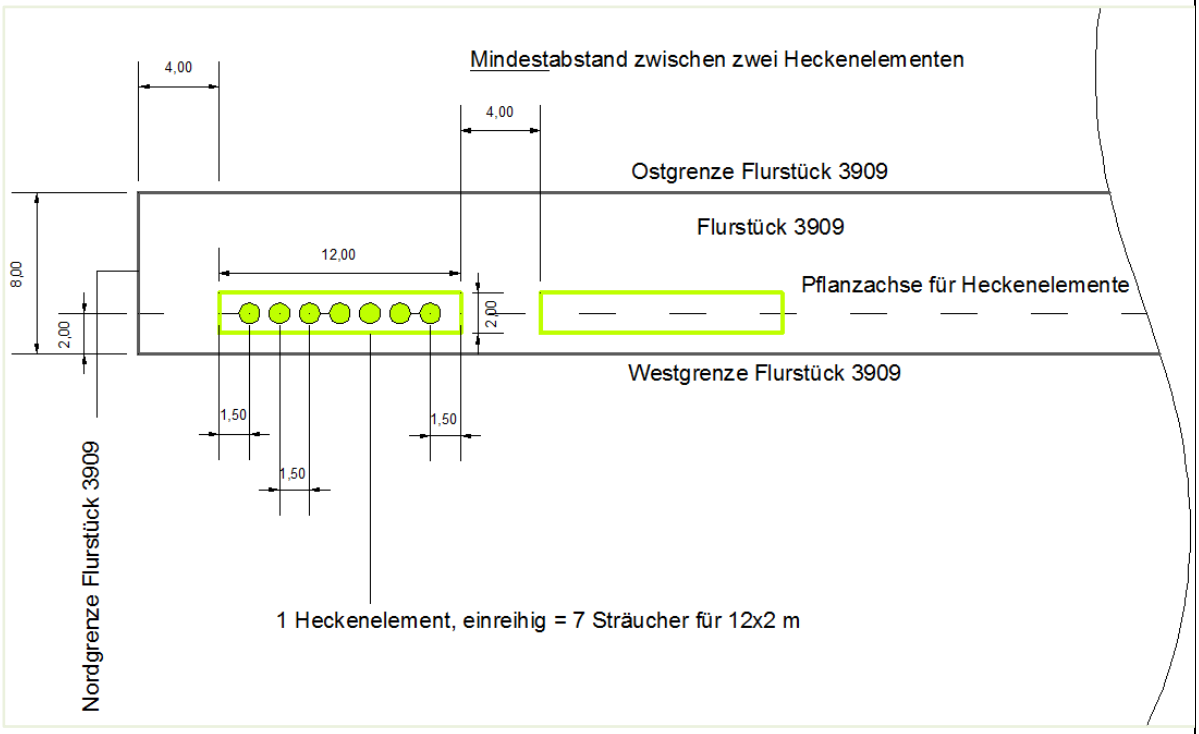
10.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
1.	**Pflanzgebot - PFG1 -**
	Einzelbäume oder Baumreihen, mittelgroß **Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Anlage von Baumreihen.** An den im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standorten - PFG1 - sind hochstämmige, standortgerechte, mittelgroße und klimatisch angepasste Laubbäume mit einem STU von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Die einzelnen Standorte können aus technischen Gründen leicht abweichen. Die Pflanzungen sind an den im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Stellen mit den dafür gekennzeichneten bzw. vorgesehenen Baumarten jeweils vorzunehmen. Die entsprechenden Baumarten sind nachfolgend an die Pflanzliste in einem Übersichtsplan für den jeweils vorgesehenen Standort dargestellt. Die im Plansatz 1.2 entsprechend gekennzeichneten Baumarten sind an den vorgesehenen Standorten verbindlich.
	Pflanzenverwendung: Hochstämme, STU mind. 16/18, 3xv, mDB Auswahl entsprechend **Pflanzliste 1sowie beigefügtem Pflanzplan.** **Stückzahl**: 14 Stück **Pflege:** Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese in gleicher Art und gleicher Qualität zu ersetzen. **Lage:** Flurstück-Nr.: 3909

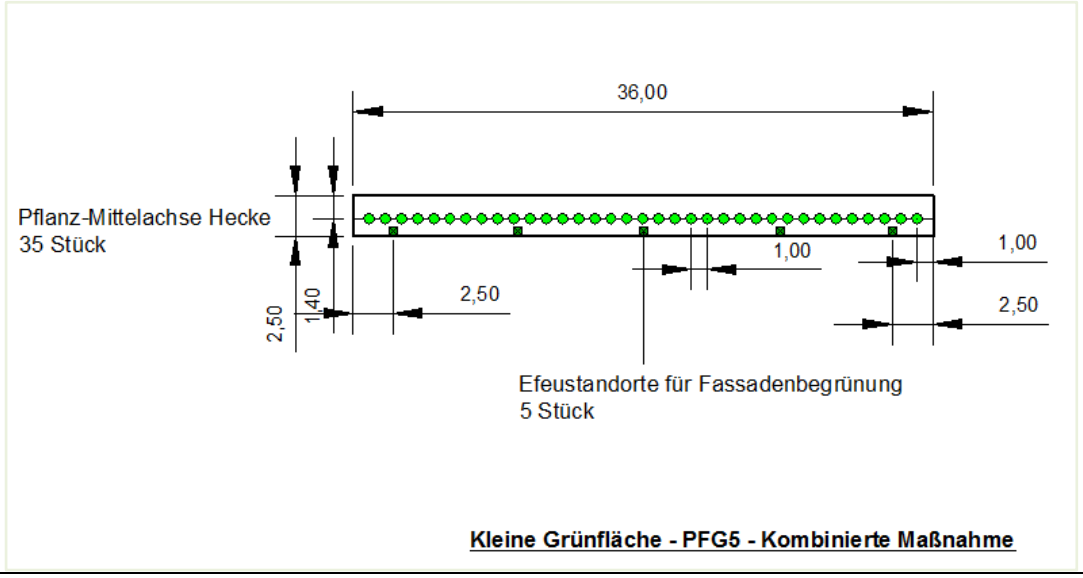
2.	**Pflanzgebot- PFG2 -** **Einzelbäume oder Baumreihen, <u>säulenförmig, schmalwüchsig</u>** **Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Anlage von Baumreihen.** An den im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standorten - PFG2 - sind hochstämmige, standortgerechte, säulenförmig, schmalwüchsige und klimatisch angepasste Laubbäume mit einem STU von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Die einzelnen Standorte können aus technischen Gründen leicht abweichen. Die Pflanzungen sind an den im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Stellen mit den dafür gekennzeichneten Baumarten jeweils vorzunehmen. Die entsprechenden Baumarten sind nachfolgend an die Pflanzliste in einem Übersichtsplan für den jeweils vorgesehenen Standort dargestellt. Die im Plansatz 1.2 entsprechend gekennzeichneten Baumarten sind an den vorgesehenen Standorten verbindlich. **Pflanzenverwendung:** Hochstämme, STU mind. 16/18, 3xv, mDB Auswahl entsprechend **Pflanzliste 2.** **Stückzahl**: 6 Stück **Pflege:** Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese in gleicher Art und gleicher Qualität zu ersetzen. **Lage:** Flurstück-Nrn.: 3905, 3906 und 3907 (hier am südlichen Rand der Flurstücke)
3.	**Flächiges Pflanzgebot- PFG3 -** **Grünlandeinsaat einer Fettwiesenmischung mittlerer Standorte auf ehemals Acker/-Sonderkulturfläche bzw. im Süden der Vorhabenfläche auf ursprünglich versiegelter Fläche. Umwandlung von Acker, Sonderkulturfläche bzw. versiegelter Fläche zu Grünland.** Die im Plansatz 1.2 mit - PFG3 - gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit einer Fettwiesenmischung mittlerer Standorte einzusäen. **Pflanzenverwendung:** Einsaat der im Plansatz 1.2 mit PFG3 gekennzeichneten Flächen mit einer Fettwiesenmischung „Frischwiese /Fettwiese (Blumen 30 %/ Gräser 70%)“. Fettwiesenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut und unter Beachtung der entsprechenden Produktionsräume (Naturraum entsprechend). Hier Produktionsraum 7 mit Ursprungsgebiet: 11 Südwestdeutsches Bergland. Klassische artenreiche Futterwiese, die auch zur Beweidung geeignet ist. Die weiteren Hinweise des Herstellers sind zu beachten! Ansaatstärke: 3 g / m² (Blumen und Gräser), 1g/m² **Gesamtfläche:** 1.374 m². (Insgesamt 3 Teilflächen: Ostseite: 952 m², Südseite: 136 m² und Westseite: 259 m²) **Pflege:** Dreimalige Mahd jährlich im Juni, August und Oktober, fördert diese artenreiche Wiesengesellschaft. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden 2-3 zusätzliche Pflegeschnitte auf 5-6 cm Höhe oder Mähen und Abräumen des Schnittguts notwendig. **Das Mahdgut ist grundsätzlich abzuräumen. Keine Mulchschnitte - dies führt ansonsten zu Grasverfilzungen!** **Lieferhinweis:** Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7-11, 74572 Blaufelden-Raboldshausen oder gleichwertig **Lage:** Flurstücke 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909

	Weitere Hinweise: Die Sonderkulturflächen auf der Westseite (nördliche Hälfte des Flurstückes Nr. 3904) sind aufzulösen. Hierbei sind die Intensivobst-Kulturen zu roden, aufzunehmen und abzutransportieren. Die oberste Vegetationsschicht/Altgrasnarbe ist abzufräsen und zu entsorgen. Lose Steine, Wurzelreste und Unrat sowie randliche Brennesselbestände, Brombeergestrüpp etc. sind von den Flächen aufzunehmen und ebenfalls abzutransportieren. Der Boden ist tiefgründig zu lockern und für die Grünlandeinsaat vorzubereiten. Siehe oben! Auf der östlichen Teilfläche ist die Ackerkultur bzw. der Unkrautaufwuchs zu beseitigen. Die Brombeergebüsche sind zu roden. Vorbereiten der Grünlandeinsaat - siehe westliche Fläche. Auf der südlichen Seite ist die hierfür vorgesehene Fläche zu entsiegeln (bisher versiegelte Hoffläche), mit Unter- und Oberboden zu versehen und mit Grünland einzusäen - siehe hierzu auch Vorbereitung der östlichen und westlichen Fläche.
4.	**Flächiges Pflanzgebot - PFG4 -** **Anlage bzw. Pflanzung von 1reihigen, frei wachsenden Feldhecken aus Vogelnährgehölzen** An den im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standorten - PFG4 - sind abschnittsweise Feldhecken aus Vogelnährgehölzen (1reihige Feldhecken) anzulegen. Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen. Größe des einzelnen, geplanten Feldheckenelementes: 12 x 2 m. **Pflanzenverwendung:** Strauch, 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm, Anlage einer Feldhecke, 1reihig, Gehölzauswahl entsprechend **Pflanzliste 3.** **Gesamtfläche:** 192 m² (8 x 24 m²) **Stückzahl:** 8 Heckenelemente, mit je 7 Sträuchern pro Heckenelement, insgesamt 56 Sträucher **Pflege:** Die Feldhecken aus überwiegend Vogelnährgehölzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese in gleicher Art und gleicher Qualität zu ersetzen. Pflegehinweis: Alle 3-4 Jahre empfiehlt sich ein Rückschnitt der Feldhecken, um eine weitere Ausdehnung zu vermeiden. Die Feldhecken sollen ihre Breiten- und Höhenabmessungen im Wesentlichen behalten, Einzelelemente sollen erkennbar bleiben. Darüber hinaus darf sich aber davor ein natürlicher Wildstaudensaum entwickeln. **Lage:** Flurstück Nr. 3909

Pflanzskizze:



5.	**Flächiges Pflanzgebot - PFG5 - Hier kombinierte Maßnahme, 3teilig -**
5a	**Anlage bzw. Pflanzung einer 1reihigen, <u>formal geschnittenen</u> Hecke (Heckenzaun) aus gebietsheimischen Gehölzen (hier aus Hainbuche)** An dem im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standort - PFG5 - ist eine formal geschnittene Hecke anzulegen bzw. herzustellen. Zielhöhe: 2,50 m, Zielbreite: 1,20 m, jeweils im geschnittenen Zustand. **Pflanzenverwendung:** Heckenpflanzen, geschnitten, 3 x v, mB, Höhe 225-250, Hainbuche *(Carpinus betulus)* Gehölzauswahl entsprechend **Pflanzliste 4.** **Stückzahl:** 35 Stück **Pflege:** Die Hecke bzw. der Heckenzaun ist als formal geschnittene Hecke zu pflegen. Zielhöhe: 2,50 m, Zielbreite 1,20 m. Pflegehinweis: Bedingt durch die Grenzabstandsverhältnisse bzw. geschuldet dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg muss die Hecke als formal geschnittene Hecke gepflegt werden. Die Zielhöhe und Zielbreite sollten nicht überschritten werden.
5b	**Herstellung einer Fassadenbegrünung mit Efeu an geplantem Lagergebäude im Norden der Vorhabenfläche** An den im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Stellen - PFG5 - ist eine Fassadenbegrünung aus Efeu herzustellen zur Begrünung der Nordfassade des geplanten Lagergebäudes. **Pflanzenverwendung:** Solitär, 4 x v, im Container, Höhe 200-250**,** je nach Fassadenausführung/Materialbeschaffenheit des Lagergebäudes - <u>mit oder ohne Rankhilfe.</u>

	Siehe **Pflanzliste 5.** **Stückzahl:** 5 Stück Pflegehinweise: Eine 2jährige Entwicklungspflege wird empfohlen, bis sich die Efeuranken kräftig entwickelt haben.
5c	**Abdeckung der kleinen Grünfläche mit Holzhackschnitzel, zum Schutz der neugepflanzten Hecke und der Efeu- Fassadenbegrünung vor Unkrautaufwuchs.** **Verwendung:** Schüttware aus rindenfreiem Vollholz, Aufbaustärke 4-5 cm, Körnung 0,5 - 50 mm **Pflege:** - keine
	Lage: Flurstück-Nrn: 3905, 3906, 3907 und 3908 (Teilflächen)
	Pflanzskizze: *bei einer angenommenen Fassadenbreite von gerundet 36 m (geplantes Lagergebäude, Nordseite der Vorhabenfläche)*  **Kleine Grünfläche - PFG5 - Kombinierte Maßnahme**

6. Flächiges Pflanzgebot - PFG6 -

Anlage einer 1reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen

An dem im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standort - PFG6 - ist eine 1reihige Feldhecke anzulegen. Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen (bzw. auch Vogelnährgehölzen).
Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen untereinander: 2,00 m.

Pflanzenverwendung:
Strauch, 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm, Anlage einer Feldhecke, 1reihig,
Gehölzauswahl entsprechend **Pflanzliste 3.**

Gesamtfläche: 133 m²

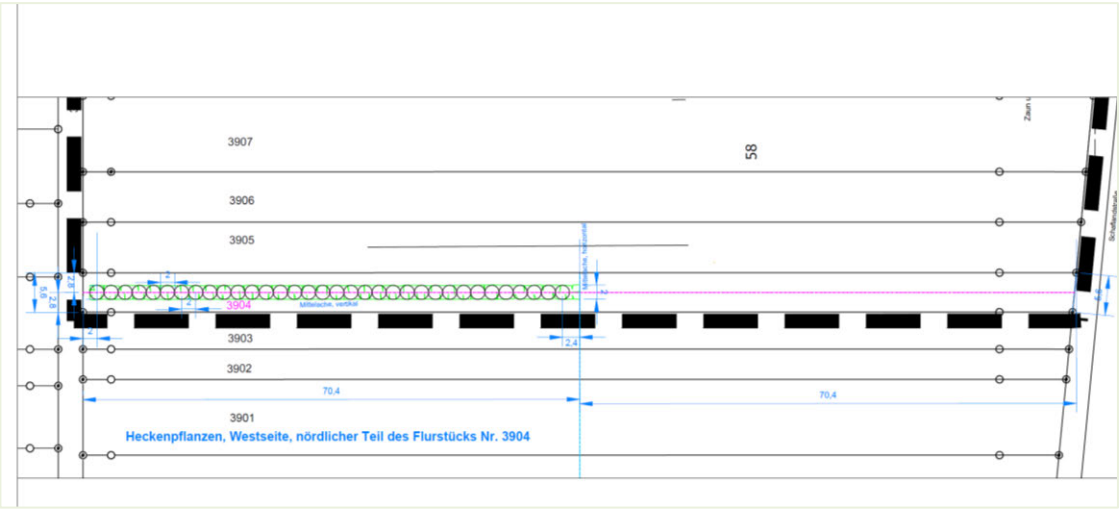
Stückzahl:
insgesamt 34 Sträucher

Pflege:
Die Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese in gleicher Art und gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflegehinweis: Die Feldhecken sind auf einer Zielhöhe von maximal 2,00 m und einer Zielbreite von maximal 2,00 m zu pflegen bzw. zu halten. Die Zielhöhen und Zielbreiten dürfen nicht überschritten werden!

Lage:
Flurstück Nr. 3904

Pflanzskizze:



Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
7.	**Flächige Pflanzbindung - PFB1 -** **Erhalt der mehrjährigen Sonderkultur. Hier Obstbaumkultur aus Kirschbäumen, Zwetschen u.a. Intensivobstkultur auf Grünlandunterwuchs in Verbindung mit Sonstiger Hochstaudenflur.** An dem im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standort - PFB1 - ist die Intensivobstkultur mit Grünland-unterwuchs sowie die Sonstige Hochstaudenflur dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. **Gesamtfläche:** 392 m² **Pflege:** Die Obstbaumkultur ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Grünlandunterwuchs 2x Mahd/pro Jahr. Das Mahdgut ist abzuräumen. Pflegeschnitte der Obstbäume nach Erfordernis. **Lage:** Flurstück Nr. 3904

10.3 Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a BauGB

Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a BauGB)	
Vermeidungsmaßnahme V:	
1.	**Vermeidungsmaßnahme V1:** - siehe auch PFB1 - **- Erhalt von Flächen aus mehrjähriger Sonderkultur mit Grünlandunterwuchs. Hier Obstbaumkultur (Intensivanbau) und Sonstiger Hochstaudenflur an dem im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standort.** **Pflege:** Siehe hierzu PFB1 oben!
Verminderungsmaßnahmen M:	
1.	**Verminderungsmaßnahme M1:** - siehe auch PFG1 und PFG2 - **- Pflanzung standortgerechter und klimatisch angepasster Laubbäume an den im Plansatz 1.2 entsprechend gekennzeichneten Stellen.** Die im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standorte sind durchgehend mit standortgerechten und klimatisch angepassten Laubbäumen zu bepflanzen. Der Standort kann aus technischen Gründen leicht abweichen. **Pflanzenverwendung:** Siehe hierzu PFG1 und PFG2 oben! **Pflege:** Siehe hierzu PFG1 und PFG2 oben!
2.	**Verminderungsmaßnahme M2:** - siehe hierzu auch PFG3 - **- Einsaat einer Fettwiesenmischung „Frischwiese/Fettwiese (Blumen 30 % / Gräser 70%). Fettwiesenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut und Beachtung der entsprechenden Produktionsräume (Naturraum entsprechend).** An den im Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standorten ist jeweils eine Fettwiesenmischung „Frischweise/Fettwiese (Blumen 30 % / Gräser 70 %) anzulegen. **Pflanzenverwendung:** Siehe hierzu PFG3 oben! **Pflege:** Siehe hierzu PFG3 oben!
3.	**Verminderungsmaßnahme M3:** - siehe auch PFG4 - **- Anlage von 1reihigen Feldheckenelementen aus gebietsheimischen Vogelnährgehölzen an den im Plansatz 1.2 entsprechend gekennzeichneten Stellen.** An den im Plansatz 1.2 entsprechend gekennzeichneten Stellen sind 8 Heckenelemente aus Vogelnährgehölzen anzulegen. **Pflanzenverwendung:** Siehe hierzu PFG4! **Pflege:** Siehe hierzu PFG4 oben!
4.	**Verminderungsmaßnahme M4: Kombinierte Maßnahme** - siehe auch PFG5 - **- Anlage einer formal geschnittenen Hecke (Heckenzaun) aus Hainbuche** **- Herstellung einer Fassadenbegrünung aus Efeu** **- Abdeckung mit Holzhackschnitzel, lose Schüttung** An den im Plansatz 1.2 entsprechend gekennzeichneten Stellen sind eine formal geschnittene Hecke (Heckenzaun) als auch eine Fassadenbegrünung herzustellen. Die Beetflächen sind mit Holzhackschnitzel abzustreuen. **Pflanzenverwendung:** Siehe hierzu PFG5 oben! **Pflege:** Siehe hierzu PFG5 oben!

5.	**Verminderungsmaßnahme M5:** - siehe auch PFG6 - **Anlage einer 1reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen an der im Plan entsprechend gekennzeichneten Stelle.** An der im Plansatz 1.2 entsprechend gekennzeichneten Stelle ist eine 1reihige Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen anzulegen. Pflanzabstand der Gehölze untereinander 2,00 m. Die Feldhecke ist auf einer maximalen Zielhöhe von 2,00 m und einer Zielbreite von 2,00 m zu kultivieren. **Pflanzenverwendung:** Siehe hierzu PFG6 oben! **Pflege:** Siehe hierzu PFG6 oben!

Fortsetzung:)
Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a BauGB)

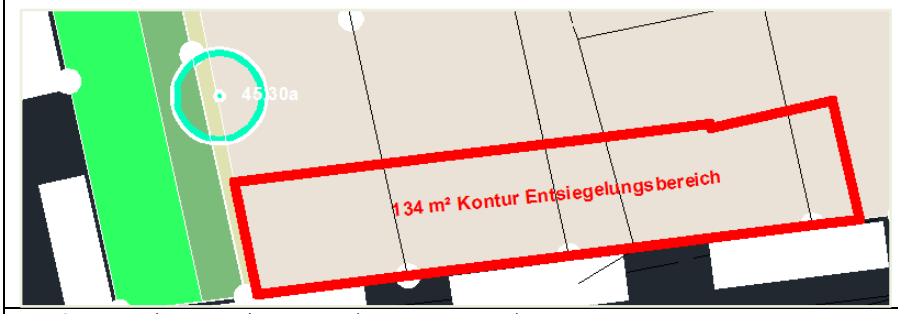
Kompensationsmaßnahmen K:

1. **Kompensationsmaßnahme K1:**
- Bodenentsiegelungsmaßnahme -
Entsiegelungen, Tiefenlockerung und Oberbodenauftrag.
An den im Plansatz 1.2 entsprechend gekennzeichneten Stellen sind die vorliegenden, versiegelten (asphaltierten bzw. vollversiegelten) oder durch Schotter verdichteten (teilversiegelten) Flächen zu entsiegeln und in Vegetationsflächen umzuwandeln. Es handelt sich hierbei um 3 Teilflächen.

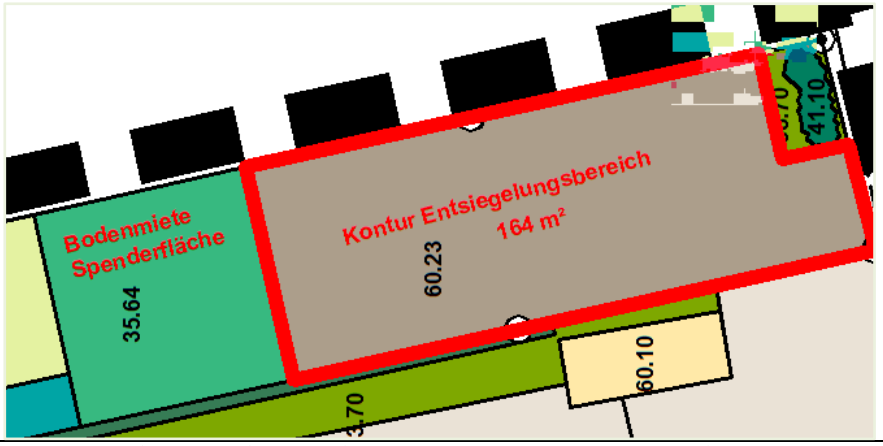
Verwendung:
Aufbruch der versiegelten bzw. verdichten Deckschichten, Aufnahme, Abtransport und fachgerechte Entsorgung. Tiefenlockerung des Untergrundes in einer Tiefe von mind. 50 cm. Ober- und Unterboden-auftrag. Oberbodenauftragsschicht in einer Stärke von mind. 20 cm, im gesetzten, verdichteten Zustand.

Fläche: Gesamt-Entsiegelungsfläche: 331 m² (139 m² + 164 m² + 33 m²)
Lage: Flurstück-Nrn: 3905, 3906, 3907, 3908 und 3909 (jeweils Teilflächen)

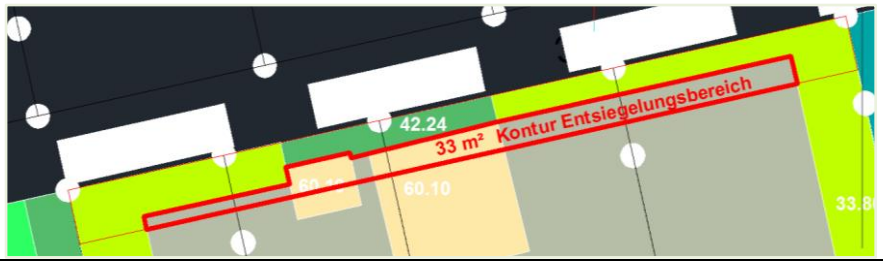
Teilfläche 1 (Südseite): 134 m² (Flurstücke 3905, 3906, 3907, 3908)



Teilfläche 2 (Ostseite): 164 m² (Flurstück 3909) mit nördlich angrenzender Oberbodenspenderfläche



Teilfläche 3 (Nordseite): 33 m² (Flurstücke 3905, 3906, 3907, 3908)



10.4 Weitere Hinweise und Regelwerke

Des Weiteren sind folgende Hinweise und Regelwerke zu beachten:

Hinweise und Regelwerke:	
1.	**Bodendenkmalpflege (§§ 20 und 27 DSchG)** Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
2.	**Schutz des Grundwassers** Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Entnahme, der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
3.	**Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) des Landes, wird hingewiesen. Ebenso ist das zum 17.03.1998 in Kraft getretene Bundes-bodenschutzgesetz (BBodSchG) in seiner aktuell gültigen Fassung zu beachten. Die Hinweise des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. **Zur Vermeidung bzw. zur größtmöglichen Vermeidung von Erdaushub ist der Bauherr nach dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vom 17. Dezember 2020 (GBl. Nr. 46 S. 1233) dazu verpflichtet, ein Erdmassenausgleichskonzept zu entwickeln, welches den Genehmigungsbehörden vorzulegen ist – Näheres siehe Begründung zum Bebauungsplan.**
4.	**Altlasten** Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. **Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung ist das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vom 17. Dezember 2020 (GBl. Nr. 46 S. 1233) zwingend zu beachten.**
5.	**Schallimmissionen** Die Orientierungs- bzw. Richtwerte der DIN 18005 sowie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.
6.	**Umweltschonende Beleuchtung** Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für die Tier- und Pflanzenwelt sowie des Umfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird.
7.	**Das Nachbarrechtsgesetz NRG Baden-Württemberg** in seiner aktuell gültigen Fassung ist hinsichtlich der Grenzabstände bei den Bepflanzungsmaßnahmen zu beachten.
8.	**Regelwerke:** ATV DIN 18320 Landschaftsbauarbeiten bzw. deren aktuelle Überarbeitungen DIN 18915 Vegetationstechnische Bodenarbeiten / Neu Juni 2018 DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten / Neu Juni 2016 DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ZTV Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Sämtliche Arbeiten des Landschaftsbaus sind regel- und fachgerecht nach den aktuell gültigen Standards und Normen auszuführen (ATV und ZTV + RAS LP4).

Fortsetzung: Hinweise und Regelwerke	
9.	**Dächer:** Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig, um eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Flachdächer sind bis auf Terrassenflächen auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu begrünen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen aufgeständert sein, damit die Funktion des Gründaches als Retentionsfläche nicht beeinträchtigt wird. Dachaufbauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen von den Dachrändern mindestens 1,0 m entfernt sein, um eine klare Gebäudekante in Richtung Landschaftsraum zu erhalten.

11. Pflanzlisten

Pflanzlisten standortgerechter und klimatisch angepasster Gehölzarten und ihre Qualitäten:
Kleine bis mittelgroße Laubbäume, Hochstämme, Mindestqualität: 3 x v, STU 16/18, m DB:

Pflanzliste 1: PFG1				
Botanische Bezeichnung	**Deutsche Bezeichnung**	**Mindestqualität**	**Planungskürzel, siehe nachfolgende Abbildung**	**Anmerkungen**
Prunus padus „Schloß Tiefurt“	Traubenkirsche	3 x v, STU 16/18	P.p.S.T.	Insektenweide, Vogelnährgehölz
Ulmus x hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme	3 x v, STU 16/18	U. x h.L.	Geringe Anfälligkeit gegen Ulmenkrankheit
Prunus padus „Colorata“	Traubenkirsche, Rotblättrige	3 x v, STU 16/18	P.p.C.	Insektenweide, Vogelnährgehölz

Schmalwüchsige, säulenförmige Laubbäume, Hochstämme, Mindestqualität: 3 x v, STU 16/18, m DB:

Pflanzliste 2: PFG2				
Botanische Bezeichnung	**Deutsche Bezeichnung**	**Mindestqualität**	**Planungskürzel, siehe nachfolgende Abbildung**	**Anmerkungen**
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulenweißdorn	3 x v, STU 16/18	C.m.S.	Insektenweide, Vogelnährgehölz

Wichtiger Hinweis in Bezug auf die vorliegende Freileitung im Westen der Vorhabenfläche:
Entlang der Westgrenze verläuft im Übergang des Flurstückes 3904 zu 3905 eine Freileitung. An dieser Stelle können keine neuen Bäume gepflanzt werden.

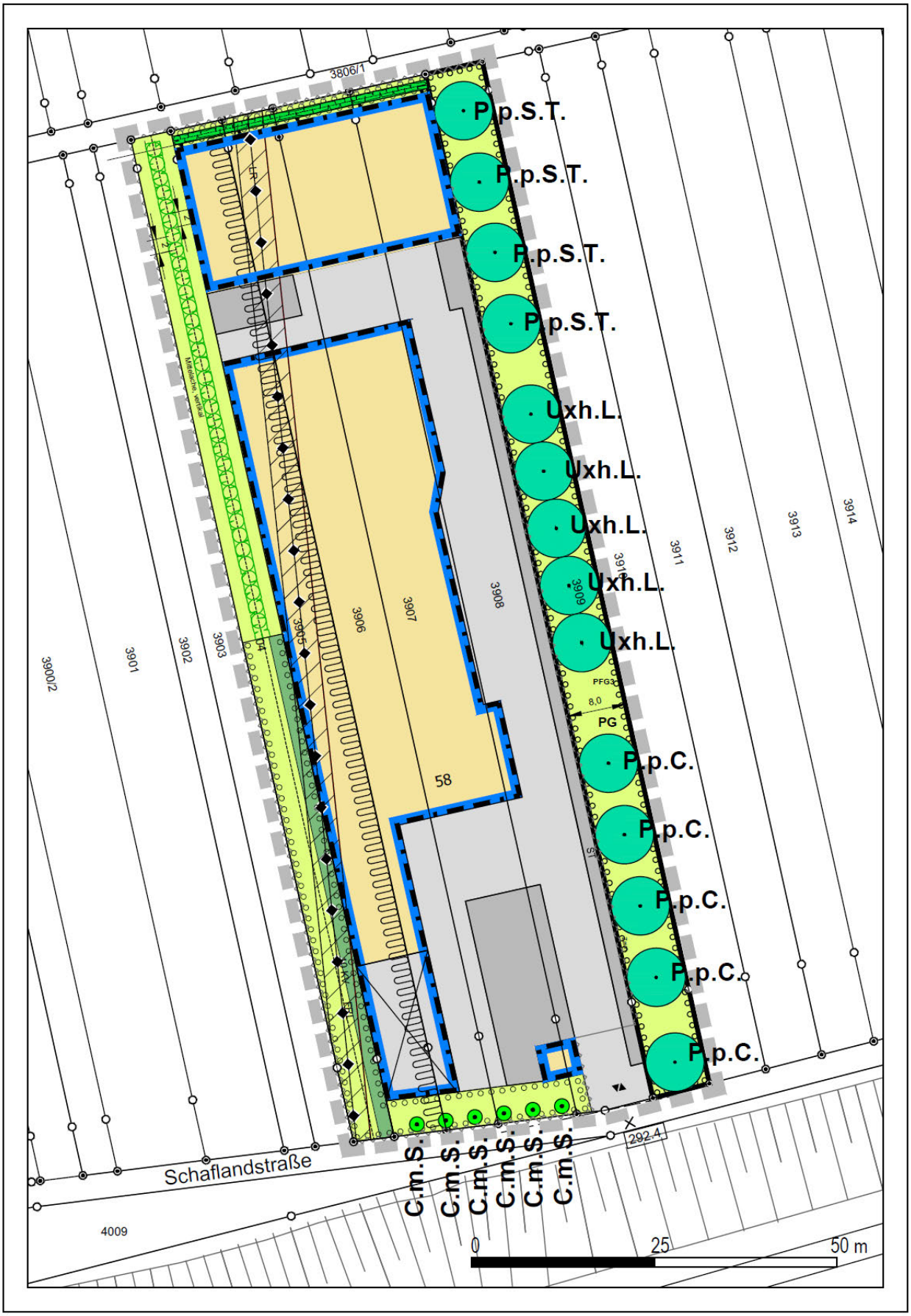


Abb. 15: Verbindlicher Pflanzplan für die Pflanzgebote PFG1 und PFG2

Gebietsheimische Gehölze, hier Sträucher, Vogelnährgehölze,
Mindestqualität: PFG4: Strauch 2 x v, im Container, Höhe 60 - 100 cm,
PFG6: Solitär, 3 x v, mB, Höhe 150 – 200 cm:

Pflanzliste 3: PFG4 u. PFG6 (bitte hier unterschiedliche Qualitäten beachten von PFG4 und PFG6!!)			
Botanische Bezeichnung	**Deutsche Bezeichnung**	**Mindestqualität**	**Vogelnährgehölz mit D - Dornen (Schutz) F - Früchte (Nahrung)**
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	**Achtung: PFG 4!!:** Strauch 2xv, i. Container, Höhe 60-100 cm **Achtung: PFG6!!:** Solitär, 3xv, mB, Höhe 150-200!	F
Ligustrum vulgare	Liguster		F
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn		D+F
Rosa canina	Echte Hundsrose		D+F
Rosa rubiginosa	Weinrose		D+F
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		F
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		F

Verwendung: 8 Stück/Gehölzart. Insgesamt 56 Stück
Die einzelnen Heckenelemente sollten gemischte Arten aufweisen!

Gebietsheimisches Gehölz, hier Heckenware, für geschnittene, formale Hainbuchenhecke (Heckenzaun)
Mindestqualität: Heckenpflanzen, geschnitten, 3 x v, mB, Höhe 225-250 cm, Hainbuche *(Carpinus betulus):*

Pflanzliste 4: PFG5		
Botanische Bezeichnung	**Deutsche Bezeichnung**	**Mindestqualität**
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Heckenpflanze, geschnitten, 3xv, mB, H 225-250 cm

Verwendung: Insgesamt 35 Stück Heckenpflanzen.
Die Pflanzenart „Hainbuche“ ist verbindlich, da für diesen extrem verschatteten Standort geeignet!

Fassadenbegrünung mit Efeu.
Mindestqualität: Solitär, 4 x v, im Container, Höhe 200-250 cm, je nach Fassadenausführung/Material-beschaffenheit des Lagergebäudes - mit oder ohne Rankhilfe

Pflanzliste 5: PFG5		
Botanische Bezeichnung	**Deutsche Bezeichnung**	**Mindestqualität**
Hedera helix	Efeu	Solitär, 4 x v, im Container, Höhe 200-250 cm

Verwendung: Insgesamt 5 Stück
Die Pflanzenart „Efeu“ ist verbindlich, da für diesen extrem verschatteten Standort geeignet! Dies gilt ebenfalls für die Mindesthöhe!

HINWEIS:

Die flächige Einsaat mit einer Fettwiesenmischung mittlerer Standorte ist in Kapitel 10 „Maßnahmen und Festsetzungen“ näher beschrieben!

12. Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Kompensation

12.1 Arten/Biotope und Biologische Vielfalt

Tab. 6: Eingriffs-Ausgleichsbilanz Arten/Biotope u. Biologische Vielfalt - Teil A

A Zustand des Gebietes vor Realisierung des Vorhabens			Modell Ökokonto-VO		
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
Private Grünflächen bzw. private Flächen:					
33.70	Trittpflanzenbestand	70	4	4	280
33.80	Zierrasen	247	4	4	988
35.43	SonstigeHochstaudenflur	211	16	16	3.376
35.64*	Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation **Anmerkung:** Abwertung gegenüber Grundwert, da aufgeschüttete Bodenmiete	64	11	8	512
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	680	4	4	2.720
37.20**	Mehrjährige Sonderkultur. Hier Obstbaumkultur **Anmerkung:** Aufwertung , da Grünlandunterwuchs mit standortypischen Arten.	509	4	6	3.054
41.10	Feldgehölz	5	16	16	80
42.24	Brombeer-Schlehen-Gebüsch mittlerer Standorte	77	16	16	1.232
43.11	Brombeer-Gestrüpp	227	9	9	2.043
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	28	6	6	168
45.30a***	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (60.60 Garten). Grundwert 8, 5 Stück, STU ca. 100 cm . Wert pro Baum 800 ÖP. 5 Bäume =4000 WP.	k.A.	8	8	4.000
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1.805	1	1	1.805
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1.626	1	1	1.626
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	985	1	1	985
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	164	2	2	328
60.60	Garten	318	6	6	1.908
	Summe	**7.016**			**25.105**
			Bilanzwert in Ökopunkten - ÖP		**25.105**

** Abwertung um 3 WP gegenüber dem Grundwert, da aufgeschüttete Bodenmiete*

***Aufwertung um 2 WP da Grünlandunterwuchs mit standorttypischen Arten*

****Die Bewertung des Biotoptyps 45.30a erfolgt nicht über einen Flächenansatz. Der Wert eines Baumes errechnet sich durch Multiplikation des zutreffenden Punktwertes mit dem Stammumfang in cm. Es erfolgt keine Bewertung über den Flächenansatz!*

Tab. 7: Eingriffs-Ausgleichsbilanz Arten/Biotope u. Biologische Vielfalt - Teil B

B Zustand des Gebietes nach Realisierung des Vorhabens			**Modell Ökokonto-VO**		
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grundwert**	**Biotopwert**	**Bilanzwert**
Private Grünflächen bzw. private Flächen:					
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, 3 Teilfläche **(Pfg)**	1.347	13	13	17.511
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	137	16	16	2.192
37.20	Mehrjährige Sonderkultur. Hier Obstbaumkultur **Anmerkung:** Aufwertung, da Grünalndunterwuchs mit standorttypischen Arten.	255	4	6	1.530
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte - Planung **(Pfg)**	325	17	17	5.525
44.30*	Heckenzaun, geschnittene Hecke **(Pfg)**	43	4	6	258
45.12b**	**Planung - hier Pflanzgebote Pfg. Baumreihen** Bewertung über den Einzelbaum auf mittelwertigem Biotoptyp. Grundwert 6, Pflanzung von 20 Stück, STU ca. 16 cm bei der Pflanzung. Prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren ca. 80 cm Wert pro Baum 576 ÖP.	k.A.	6	6	11.520
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	2.399	1	1	2.399
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1.815	1	1	1.815
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz, 3 Teilflächen	650	1	1	650
60.50	Kleine Grünfläche	45	6	6	270
	Summe	**7.016**			**43.670**
			Bilanzwert in Ökopunkten - ÖP		**43.670**

** Heckenzaun, Aufwertung gegenüber Grundwert um 2 WP, da ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Gehölze*

*** Die Bewertung des Biotoptyps 45.30b erfolgt nicht über einen Flächenansatz. Der Punktwert pro Baum wird ermittelt durch Multiplikation des Planungswertes mit dem Stammumfang (cm) nach 25 Jahren Entwicklungszeit. Dieser errechntet sich aus dem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt addiert mit dem prognostizierten Zuwachs, der je nach Wuchsstärke der Art mit 50 bis 80 cm veranschlagt wird.*

C Gesamtbilanz des Untersuchungsgebietes:	
Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A	
Schutzgut Arten/Biotope und Biologische Vielfalt	**Ökopunkte 18.565**

Nach Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Arten/Biotope und Biologische Vielfalt liegt unter besonderer Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten/Biotope und Biologische Vielfalt ein Überschuss in Höhe von **+ 18.565 Ökopunkten vor.**

12.2 Boden

Tab. 8: Eingriffs-Ausgleichsbilanz Boden - Teil A

Schutzgut Boden	Fläche (m²)	Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)						
		NB	AW	FP	NV	Gesamt	ÖP (Gesamt-bew. X 4)	Gesamt-flächenwert ÖP x A (m²)
A Zustand des Gebietes vor Realisierung des Vorhabens								
Private Grünflächen bzw. private Flächen:								
Vollversiegelungen:								
Von Bauwerken bestandene Fläche	1.805	0	0	0	*	0	0	0
Völlig versiegelte Straße oder Platz	1.626	0	0	0	*	0	0	0
Gepflasterte Straße oder Platz	985	0	0	0	*	0	0	0
Teilversiegelungen:								
Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter hier: Schotterfläche (Parkfläche auf Teilfläche des Flst. Nr. 3909). Durch Fahr- und Rangierbetrieb verursachte Verdichtung des Bodens. Es verbleibt daher nur eine Restfunktion für den Ausgleichskörper im Wasserkreislauf!	164	0	1	0	*	0,333	1,333	219
Unversiegelte Flächen - Grün- und Freiflächen:								
** Hier: 35.43, 35.64, 37.11, 37.20, 42.24 (Teilfläche) und 43.11	1.756	4	4	3	*	3,667	14,667	25.755
Durch anthropogene Prozesse veränderte Bodenhorizonte (Abwertung daher um jeweils 1 Punktwert) von 4/3/3 auf 3/2/2 hier: 33.70, 33.80, 41.10, 42.24 (Teilfläche), 44.22 u. 60.60	680	3	3	2	*	2,667	10,667	7.253
Summe	**7.016**					**In Ökopunkten:**		**33.227**
Gesamtfläche	**7.016**	**BvE:** Bewertungsklasse vor dem Eingriff						

** Die Bodenfunktion "Standort für natürliche Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt.*

*** Datengrundlage: Landratsamt Rems-Murr-Kreis und Regionalplan Verband Region Stuttgart. Jeweils Auswertung der Bodenfunktionsdaten*

Tab. 9: Eingriffs-Ausgleichsbilanz Boden - Teil B

Schutzgut Boden	**Fläche (m²)**	**Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)**						
		NB	**AW**	**FP**	**NV**	**Gesamt**	**ÖP (Gesamt-bew. X 4)**	**Gesamt-flächenwert ÖP x A (m²)**
B Zustand des Gebietes nach Realisierung des Vorhabens								
Private Grünflächen bzw. private Flächen:								
Vollversiegelungen:								
Von Bauwerken überstandene Fläche: (beinhaltet zu erhaltene Bestandsbauten und Neubauten). Netto - Neuversiegelung: 594 m²	2.399	0	0	0	*	0	0	0
Versiegelte Straße oder Platz: hier Betriebshof sowie Stellplätze aus Asphalt	1.815	0	0	0	*	0	0	0
Gepflasterte Flächen: hier Stellplätze gepflastert (jedoch **kein** Drainpflaster!)	650	0	0	0	*	0	0	0
Teilversiegelungen: *es liegen keine Teilversiegelungen vor!*								
Unversiegelte Flächen - Grün- und Freiflächen:								
Grünflächen - Planung: (Flurstücke 3904 u. 3909) 33.41, 37.20, 41.22, 45.12b	2.064	4	4	3	*	3,667	14,667	30.272
Grünflächen - Planung: 40.30 u. 60.50	88	3	3	2		2,667	10,667	939
Summe	**7.016**					**In Ökopunkten:**		**31.211**
Gesamtfläche	**7.016**	**BvE:** Bewertungsklasse vor dem Eingriff						

** Die Bodenfunktion "Standort für natürliche Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt.*
*** Datengrundlage: Landratsamt Rems-Murr-Kreis und Regionalplan Verband Region Stuttgart. Jeweils Auswertung der Bodenfunktionsdaten*

C Gesamtbilanz des Untersuchungsgebietes:			
Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A			
Schutzgut Boden		**Ökopunkte**	**-2.016**

Nach der Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden verbleibt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit in Höhe von
- 2.016 Ökopunkten.

Neuversiegelungen:
Die Neuversiegelung stellt sich im Vorhabengebiet folgendermaßen dar:

Tab. 10: Neuversiegelung

Bestand		
Nutzung	**Fläche (m²)**	**Anrechenbare Versiegelung (m²)**
Vollversiegelungen:		
Von Bauwerken bestandene Fläche	1.805	1.805
Völlig versiegelte Straße oder Platz	1626	1626
Gepflasterte Straße oder Platz (keine Teilversiegelung!)	985	985
Teilversiegelungen:		
Weg oder Platz mit Schotter. Hier Schotterparkplatz auf Teilfläche des Flurstückes 3909	164	82
Summe	**4.580**	**4.498**

**Teilversiegelte Flächen werden zu 50 % angerechnet*

Planung		
Nutzung	**Fläche (m²)**	**Anrechenbare Versiegelung (m²)**
Vollversiegelungen:		
Von Bauwerken bestandene Fläche (Bestandsbauten und N	2.399	2.399
Völlig versiegelte Straße oder Platz (Betriebshof + Stellplätze	1815	1815
Gepflasterte Flächen, hier Stellplätze gepflastert (kein Drain	650	650
Teilversiegelungen:		
Es sind keine Teilversiegelungen vorgesehen!		
Summe	**4.864**	**4.864**

Anrechenbare Neuversiegelung: Planung-Bestand	**366**
	366 m²

Die Neuversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Entsiegelungsmaßnahmen insgesamt 366 m².

Kompensationsmaßnahmen:

Kompensationsmaßnahme K 1 für das Schutzgut Boden: 3 Teilflächen

Folgende Kompensationsleistungen für 3 Teilflächen können innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsmindernd für das Schutzgut Boden angerechnet werden: Siehe hierzu auch die Abbildungen zu den 3 Teilflächen - Kapitel 10.3 Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 135a BauGB.

Tab. 11: Kompensationsmaßnahme K 1 für das Schutzgut Boden - **Teilflächen 1 und 3**

Kompensationsleistung für das Schutzgut Boden:						
Kompensationsleistungen innerhalb der Vorhabenfläche auf Teilflächen der Flurstücke 3905, 3906, 3907 und 3908: **hier: Entsiegelung einer Vollversiegelung, Tiefenlockerung und Oberbodenauftrag - asphaltierte Hofflächen der Teilfläche 1 (134 m²) und Teilfläche 3 (33 m²). Gesamtfläche 167 m².**						
			Kompensationsleistung je m²			
Ausgangs-situation	**Ausgleichsmaßnahme**	**Fläche (m²)**	**Wertstufe pro m²**	**Ökopunkte pro m²**	**Bodenwert-einheiten**	**Ökopunkte**
Vollversiegelte Flächen: Asphaltierte Hofflächen im Norden und Süden der Vorhabenfläche.	**Entsiegelung:*** Hier Entsiegelung von Asphaltflächen. Aufbruch, Laden und Abtransport mit fachgerechten Entsorgung der Asphaltdeckschichten sowie der Tragschichten bzw. von verdichtetem Planum (Bodenmaterial)	167	4	16	668	2.672
Vollversiegelte Fläche: siehe oben	**Tiefenlockerung:**** Tiefenlockerung des Unterbodens durch geeignete Fräsmaschinen, Tiefe ca. 40 - 50 cm	167	1	4	167	668
Teilversiegelte Fläche: siehe oben	**Oberbodenauftrag:***, **** Oberbodenauftrag von mindestens 50 cm. Anschließende Einsaat mit einer Fettwiesenmischung aus regionaltypischem Saatgut	167	1	4	167	668
Endsumme Ausgleichsleistung, gesamt:					**+1.002**	**+4.008**

* Bei Vollversiegelung 16 Ökopunkte. Bei Teilentsiegelung 16 Ökopunkte x Entsiegelungsgrad (50%)

** Die Tiefenlockerung bis in eine Tiefe von 40 - 50 cm hat durch geeignete Maschinen zu erfolgen.

*** Voraussetzung für die Wertstufenverbesserung ist, dass weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial verwendet wird und mindestens 50 cm aufgebaut wird.

**** Voraussetzung gegeben, da die natürliche Bodenfruchtbarkeit bisher noch nicht den Bewertungsstufen 3 und 4 zugeordnet waren

Tab. 12: Kompensationsmaßnahme K 1 für das Schutzgut Boden - **Teilfläche 2**

Kompensationsleistung für das Schutzgut Boden:						
Kompensationsleistungen innerhalb der Vorhabenfläche auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 3909: **hier: Entsiegelung einer Teilversiegelung, Tiefenlockerung und Oberbodenauftrag - geschotterter Parkplatz im Süden des Flurstückes 3909, Teilfläche 2 (Ostseite), 164 m². Gesamtfläche 164 m².**						
			Kompensationsleistung je m²			
Ausgangs-situation	**Ausgleichsmaßnahme**	**Fläche (m²)**	**Wertstufe pro m²**	**Ökopunkte pro m²**	**Bodenwert-einheiten**	**Ökopunkte**
Teilversiegelte Fläche: Geschotterter Parkplatz im Süden des Flurstückes 3909, am südöstlichen Rand der Vorhabenfläche	**(Teil-)Entsiegelung:*** Hier Entsiegelung von einem Schotterparkplatz. Aufbruch, Laden und Abtransport mit fachgerechten Entsorgung der Schotterdeckschicht sowie der Tragschicht bzw. von verdichtetem Planum (Bodenmaterial)	164	2	8	328	1.312
Vollversiegelte Fläche: siehe oben	**Tiefenlockerung:**** Tiefenlockerung des Unterbodens durch geeignete Fräsmaschinen, Tiefe ca. 40 - 50 cm	164	1	4	164	656
Teilversiegelte Fläche: siehe oben	**Oberbodenauftrag:***, **** Oberbodenauftrag von mindestens 50 cm. Anschließende Einsaat mit einer Fettwiesenmischung aus regionaltypischem Saatgut	164	1	4	164	656
Endsumme Ausgleichsleistung, gesamt:					**+656**	**+2.624**

* Bei Vollversiegelung 16 Ökopunkte. Bei Teilentsiegelung 16 Ökopunkte x Entsiegelungsgrad (50%)

** Die Tiefenlockerung bis in eine Tiefe von 40 - 50 cm hat durch geeignete Maschinen zu erfolgen.

*** Voraussetzung für die Wertstufenverbesserung ist, dass weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial verwendet wird und mindestens 50 cm aufgebaut wird.

**** Voraussetzung gegeben, da die natürliche Bodenfruchtbarkeit bisher noch nicht den Bewertungsstufen 3 und 4 zugeordnet waren

Die Bewertung erfolgte entsprechend „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-regelung“. Arbeitshilfe Bodenschutz 24. LUBW Baden-Württemberg. Stand Dezember 2012).

Die Spenderfläche für den Bodenauftrag erfolgt von der nördlich an die Schotterfläche angrenzenden Bodenmiete, die aktuell mit einer Ruderalvegetation überstanden ist.

Die im Vorhabengebiet vorzunehmende Kompensationsmaßnahme **K1 mit 3 Teilflächen** verbunden mit Entsiegelung (Asphaltflächen) bzw. Teilentsiegelung (Schotterparkplatz), Tiefenlockerung und Oberbodenauftrag erbringt eine Aufwertung von insgesamt **+ 6.632 Ökopunkten**, die sich eingriffsmindernd auf das Defizit des Schutzgutes Boden auswirkt. Nach Anrechnung auf das ermittelte Bilanzierungsergebnis für das Schutzgut Boden von – 2.016 Ökopunkten entsteht ein Kompensations-überschuss in Höhe von **+ 4.616 Ökopunkten für das Schutzgut Boden.**

Ergebnis:
Aus der Bilanzierung der beiden Schutzgüter Arten/Biotope u. Biologische Vielfalt sowie Boden resultiert nach der Anrechnung der Kompensationsmaßnahme **K1** ein Kompensationsüberschuss in Höhe von **+ 23.181 Ökopunkten,** siehe nachfolgende Tabelle.

Tab.13: Bilanzierung der beiden Schutzgüter Arten/Biotope und Biologische Vielfalt sowie Boden

Gesamtbilanz	**Ökopunkte**
Schutzgut Boden	+ 4.616
Schutzgut Arten/Biotope und Biologische Vielfalt	+ 18.565
Gesamtbilanz/Kompensationsdefizit	**+ 23.181**

Fazit:

Der geplante Eingriff ist vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert.
Es liegt ein Bilanzüberschuss in Höhe von **+ 23.181 Ökopunkten** vor.

13. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.01 „Auf der Höhe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau bzw. die Erweiterung eines KFZ-Betriebes geschaffen werden. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse der Umweltprüfung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie integrierter Grünordnung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Eingriffswirkung
Mit Umsetzung der Planungsabsicht kommt es in dem durch Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen bereits vorbelasteten Geltungsbereich zu einer Netto-Neuversiegelung von 366 m². Diese Neuversiegelung ist der Neuordnung von Betriebsstätten bzw. den geplanten Erweiterungsbauten geschuldet.

Kompensationsmaßnahmen
Im Gegenzug werden 3 Teilflächen entsiegelt bzw. teilentsiegelt und begrünt - siehe hierzu Kapitel 10.3. Diese **Kompensationsmaßnahme K1**, das Schutzgut Boden betreffend, befördert den Grundsatz, dass Böden nur in einem unbedingt erforderlichem Umfang in Anspruch genommen werden bzw. mit selbigem sehr sparsam umzugehen ist.

Maßnahmen und Festsetzungen
Um die Vorhabenfläche adäquat bzw. harmonisch in die Umgebung einbinden zu können, erfordert es umfangreicher grünordnerischer Maßnahmen bzw. Festsetzungen. Die grünorderische Konzeption begründet sich des Weiteren aus der raumorderischen Analyse übergeordneter Planungen wie des vorliegenden Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart. Die Vorhabenfläche befindet sich vollumfänglich in einer festgesetzten **Grünzäsur**, deren hier vorliegenden Freiflächen (Flurstücke 3904 und 3909) auch **Vorrang vor landwirtschaftlichen Nutzungen** (Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) haben. Der Freiraumschutz genießt hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen.

Aus der Umweltprüfung resultieren somit die nachfolgenden, weiteren Maßnahmen und Festsetzungen:

- Festsetzung von **Privaten Grünflächen (PG)** mit hier 4 Teilflächen (im Norden, Süden, Osten und Westen)
- Festsetzung von einzelnen (punktuellen) und flächigen **Pflanzgeboten (PFG)** in Form von Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen, Grünlandeinsaaten sowie einer Fassadenbegrünung.
- Festsetzung einer flächigen Pflanzbindung (PFB) in Form einer zum Erhalt vorgesehenen Mehrjährigen Sonderkultur. Hier: Obstbaumkultur (Intensivanbau) in Kombination mit einer Sonstigen Hochstaudenflur. **Erhalt einer Teilfläche (südliche Hälfte des Flurstückes Nr. 3904)!**

Die zuvor genannten Festsetzungen **(Private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen)** dienen gleichermaßen allen Schutzgütern in ihren wechselseitigen Aufgaben für den Naturhaushalt als Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen **(hier V1, M1 bis M5);** neben ihren primären und besonders herausgearbeiteten Funktionen für die beiden Schutzgüter Arten/Biotope und Biologische Vielfalt sowie Boden.

Somit befördern die genannten Maßnahmen respektive Festsetzungen das Ziel, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten, zu verbessern bzw.

wiederherzustellen. Die Festsetzungen und Maßnahmen dienen gleichzeitig der Sicherung und Wahrung eines harmonischen Landschaftsbildes und der Vermeidung visueller Störwirkungen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der geplante Eingriff wird in Verbindung mit den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen V1, M1 bis M5 (siehe hierzu auch Festsetzungen zu Privaten Grünflächen und Pflanzgeboten) und in Verbindung mit der Kompensationsmaßnahme K1 (3 Teilflächen) vollständig ausgeglichen bzw. es entsteht ein Kompensationsüberschuss in Höhe von insgesamt **+ 23.181 Ökopunkten,** geschuldet einer primären Notwendigkeit, die Vorhabenfläche in die Umgebung grünordnerisch einbinden zu können und insbesondere dem Vorbehaltsgebiet Grünzäsur gerecht zu werden.

Anmerkungen:

Es wird angeregt, die Pflege der festgesetzten Privaten Grünflächen (mit Ausnahme der kleinen Teilfläche im Norden) an, mit landschaftspflegerischen Aufgaben vertraute Unternehmen, z.B. auch GALA-Baubetriebe oder auch Landwirte zu vergeben, damit ein dauerhafter Funktionserhalt der Grünflächen gewährleistet werden kann.

In diesem Zusammenhang könnte aber auch eine Beweidung der Flächen oder eine anderweitige Verwendung des anfallenden Grünschnittes als Grünfutter angedacht werden.

14. Literatur und Quellenangaben

Fachgesetze - siehe hierzu Kapitel 4.1

BUTSCHER ANGEWANDTE GEOLOGIE (BAG) (2019):
Geologisches Gutachten - hier Altlastenuntersuchung zum
Projekt Bebauungsplanänderung [redacted]-Areal Schaflandstraße 58
Stuttgart 21.05.2019

GRÜNWERK, LUDWIGSBURG (2022):
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“.
Stadt Fellbach. Rems-Murr-Kreis (2022)

INGENIEURGEMEINSCHAFT FÜR UMWELTANALYTIK (IGU). BÜRO A. SZABADY (2019):
Luftbildauswertung Kampfmitteluntersuchung BV UTM-Schaflandstraße in Fellbach
Stuttgart 22.03.2019

LUBW (2012):
Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bodenschutz 24. Arbeitshilfe
Hrsg.: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

KLIMAATLAS REGION STUTTGART (2008):
Hrsg.: Verband Region Stuttgart. Stand: Mai 2008

LUBW (2010):
Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.
Bodenschutz 23
Hrsg: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR (2010):
Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). 19. Dezember 2010

REGIONALVERBAND REGION STUTTGART (2009):
Regionalplan Region Stuttgart. Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009
Hrsg.: Verband Region Stuttgart

SOUNDPLAN GMBH 2019:
Ingenieurbüro für Softwareentwicklung, Lärmschutz, Umweltplanung.
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Auf der Höhe“ in Fellbach
Backnang 15.03.2019

Karten:

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)
Unteres Remstal. (PUR – Planungsverband Unteres Remstal)
Auszug bereitgestellt von der Stadt Fellbach am 28.01.2022

GALK E.V. DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ
Straßenbaumliste, veröffentlicht im Februar 2012.
Online-Daten- und Kartendienst - hier GALK-Internetportal
https://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste

KLIMAATLAS REGION STUTTGART
Aus der Schriftenreihe Verband Region Stuttgart
Mai 2008/Nummer 26
Hrsg. Verband Region Stuttgart
Online-Daten- und Kartendienst: https://www.region-stuttgart.org/klimaatlas/

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU, FREIBURG
Kartenabruf zu den Themen: Bodenkunde, Geologie und Hydrogeologie
Online-Daten- und Kartendienst: http://maps.lgrb-bw.de/

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW)
Kartenabruf zu den Themen: Schutzgebietskulissen sowie Naturraum und Hydrogeologie
Online-Daten- und Kartendienst: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/

LANDSCHAFTSPLAN
Landschaftsplan Fellbach - Entwurf, Karte 2. Projekt: Landschaftsplan Unteres Remstal, Fortschreibung 1996/1997. Stand: 04.07.97 mit letzter Änderung: 14.02.2000. Bereitgestellt durch das Stadtplanungsamt Fellbach am 29.01.2020, durch digitale Übermittlung

REGIONALPLAN VERBAND REGION STUTTGART
hier: gemarkungsbezogener Ausschnitt
Kartengrundlage: Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss 22.07.2015 genehmigt, verbindlich ab 19.08.2016.
Online-Daten- und Kartendienst: https://www.region-stuttgart.org/klimaatlas/

Anlage 1: Bildnachweise zum Gebiet (M. Angster, 03.12.2018)

Bild 1: Tor und Zufahrt zum Betriebsgelände in der Schaflandstraße. Blick nach Norden. Links im Hintergrund das Bürogebäude bzw. der Eingang zum Bürogebäude

Bild 2: Westseite der Vorhabenfläche mit Blick in Richtung Nordosten über den Sichtschutzzaun aus Metall und über die Birke sowie die weiteren Gehölze (Koniferen) innerhalb der kleinen Gartenfläche. Links im Bild das Flurstück 3904, noch zur Vorhabenfläche gehörend, mit Sonderkultur - hier Intensivobst-Kulturen

Bild 3: Überdachter asphaltierter Platz vorgelagert zum eingeschossigen Verwaltungsgebäude. Im Hintergrund der Zugang zur kleinen Gartenfläche. Blick nach Westen

Bild 4: Kleine Gartenfläche mit Zierrasen sowie kleines Gartenhaus und Koniferenhochstämme. Blick nach Südwesten

Bild 5: Blick nach Norden über den asphaltierten Betriebshof. Links im Bild der Werkstatt-Trakt. Übergang von asphaltierten Hofflächen zu Betonpflasterflächen (kein Drainpflaster!)

Bild 6: Blick auf den Betriebshof mit Betonpflaster. Nordseite der Vorhabenfläche. Links im Hintergrund Leitungsmast der Freianlage sowie daneben ein abgestorbener Stamm einer Konifere. Blick nach Nordwesten

Bild 7: Nochmals die Nordseite des Betriebshofes. Hier mit den Stellplätzen im Übergang zu den Zierrasenbeeten. Die Einfriedung erfolgt wiederum mit einem geschlossenen Stahl/ Metallzaun. Im Hintergrund kleine Garagen- bzw. Containereinheit

Bild 8: Nordfassade des Bestandsgebäudes hier mit überdachter, abgesetzter Mulden-Ladenfläche, gepflasterte Bereiche im Stell-platzbereich oben, im Ladebereich der Mulden Betonboden bzw. Estrich

Bild 9: Flurstück 3904, Blickrichtung Süden mit Sonderkulturfläche Intensivobst rechts im Bild, mit Grünlandunterwuchs sowie links im Bild Brombeer-Schlehengebüsch

Bild 10: Flurstück 3909, hier der südliche Teil mit Schotterparkplatz und nördlich angrenzender Bodenmiete, überwachsen mit Ruderalvegetation, Blickrichtung Norden

Bild 11: Nochmals das Flurstück 3909, südlicher Teil mit aufgeschichteter Bodenmiete, aus Ruderal-vegetation bestehend. Blick nach Norden

Bild 12: Blick nach Süden über das Flurstück 3909, Aufnahme von der südlichen Hälfte aus. Die Ackerfläche weist einen fragmentarischen Unkrautbewuchs auf, neben verdorrtem, flächigem Spargelkrautaufwuchses. Rechts im Bild, im Übergang zum Flurstück 3908 Brombeergebüsch, dahinter Verlauf des Sichtschutz-Metall/Stahlzaunes

Bild 13: Flurstück Nr. 3904 mit Intensivobst-Kulturen. Blick nach Norden. Rechts im Bild Sichtschutz-Metall/Stahlzaun des eingefriedeten Teiles des Betriebshofes

Bild 14: Blick nach Süden über das Flurstück 3904. Links im Bild Brombeer-Ligustergebüsch. Rechts im Bild angrenzend die Intensivobst-Kulturen. Links im Bild wiederum die Einfriedung aus Sichtschutz Metall/ Stahlzaun

Anlage 2:

REMS-MURR-KREIS

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschieben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

8. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter
http://www.rems-murr-kreis.de.

Anlage 3:

REMS-MURR-KREIS

Erdauffüllungen als Bodenverbesserung oder Bewirtschaftungserleichterung

I. Grundsätzliches

Der Boden ist als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Standort für Kulturpflanzen oder als Lebensraum für natürliche Vegetation und Mikroorganismen von großer Bedeutung für den Menschen. Er ist die Grundlage für eine ertragreiche Landwirtschaft, übernimmt Aufgaben des Hochwasserschutzes und schützt unsere Grundwasservorräte vor Schadstoffeinträgen.
Bei Baumaßnahmen fallen immer wieder große Mengen an hochwertigem Bodenmaterial an, das nicht vor Ort verwertet werden kann. Eine fachgerecht ausgeführte Erdauffüllung kann den Boden für den Naturhaushalt retten und einen Standort für die landwirtschaftliche Nutzung verbessern. Allerdings können dabei auch Fehler gemacht werden, die zu einer deutlichen Verschlechterung des Standortes führen. Die nachfolgenden Hinweise sollen helfen, Erdauffüllungen erfolgreich durchzuführen und Fehler bei Antrag, Planung und Durchführung zu vermeiden.

II. Genehmigungspflicht

Im Außenbereich sind alle selbständigen Auffüllungen mit einer Fläche von über 500 m² oder einer Mächtigkeit von über 2 m *bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig*. Liegen Auffüllflächen in Schutzgebieten (z.B. Landschaftsschutzgebiet,Naturpark, Natura-2000-Gebiet)) oder liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vor, ist unabhängig von der Größe eine *naturschutzrechtliche Erlaubnis* erforderlich..

Auffüllungen (auch kleiner als 500 m²) sind nur dann genehmigungsfähig bzw. zulässig, wenn diese eine echte Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen oder eine Bewirtschaftungserleichterung (z.B. Ausgleich einer kleinen Geländestufe auf kleiner Fläche, angleichen eines Ackers an einen vorhandenen Weg) bewirken. Auf keinen Fall dürfen Bodenfunktionen verschlechtert werden. Eine Verschlechterung kann durch ungeeignetes Material oder durch eine mangelhafte technische Ausführung geschehen.
In Wasserschutzgebieten, in Überschwemmungsgebieten, in Gewässerrandstreifen, im Wald, in Naturschutzgebieten, im Bereich von Naturdenkmälern odergeschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG, § 32 NatSchG), oder auf Böden, die ihre Funktionen in besonderem Maße erfüllen, dürfen Erdauffüllungen grundsätzlich nicht durchgeführt werden. Dazu zählen z.B. besonders leistungsfähige Böden (Bodenzahl über 60) oder Böden, die einen besonders schützenswerten Lebensraum für natürliche Vegetation darstellen (z.B. Bodenzahl unter 20).

Die naturschutzrechtliche Erlaubnis oder wenn nötig die Baugenehmigung für eine selbständige Erdauffüllung im Außenbereich sollte frühzeitig, mindestens ca. 6-8 Wochen vor dem geplanten Auffüllbeginn, beantragt werden. Der Antrag ist beim Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, in 4 - facher Fertigung zu stellen. Alle im *Formular „Antrag auf Genehmigung zur Erdauffüllung“* (beim Landratsamt erhältlich) gefragten Informationen sowie die darin genannten Pläne und Zeichnungen sind für eine zügige Bearbeitung notwendig. Es wird empfohlen, Planung und Durchführung der Maßnahme durch einen bodenkundlichen Sachverständigen begleiten zu lassen.
Das Landratsamt führt das notwendige Verwaltungsverfahren durch und hört die zu beteiligenden Stellen an. Der Antragsteller muss beachten, dass durch das Einreichen der Antragsunterlagen noch kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung oder der naturschutzrechtlichen Erlaubnis besteht.

Wir empfehlen, bereits vor der Antragstellung mit dem Landratsamt abzuklären, ob ein Antrag Aussicht auf Erfolg hat. Dazu senden Sie bitte eine Kartenskizze und eine Kurzbeschreibung an das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsstelle für Fachstellungnahmen (GfS), Postfach 1413, 71328 Waiblingen.

III. Technische Ausführung

Unabhängig von der Genehmigungs- oder Erlaubnispflicht muss immer auf eine einwandfreie technische Ausführung der Arbeiten geachtet werden, damit der Erfolg der Auffüllung gewährleistet werden kann. Insbesondere bei größeren Projekten ist eine bodenkundliche Planung und Baubegleitung ratsam. Die folgenden Hinweise orientieren sich an der DIN 19731:

- Es darf nur bei *trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen* gearbeitet werden. Nasse Böden sind besonders anfällig für Verdichtungen. Auch gefrorener Boden ist geeignet.
- Das Auffüllmaterial muss *unbelastet, kultivierbar und steinfrei* sein. Bodenfremdes Material (z.B. Bauschutt, Müll, Straßenaufbruch) oder Verunreinigungen sind unbedingt zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Auffüllmaterial soll ortstypisch und ortsverträglich sein, d.h. die Bodenarten müssen zueinander passen.
- Die Fläche darf *nicht großflächig mit Radfahrzeugen befahren* werden. Zum Verteilen des Bodenmaterials sollen Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenpressung (möglichst < 15 kPa, „Moorraupen“) eingesetzt werden. Bei Verschiebewegen von über 20 m müssen für die Anlieferung durch LKWs Fahrwege angelegt werden, die abschließend zurückgebaut und tiefgründig gelockert werden.
- Wenn die Auffüllhöhe 20 cm überschreitet oder Unterbodenmaterial verwendet werden soll, muss der vorhandene *humose Oberboden abgeschoben*, fachgerecht zwischengelagert und zur späteren Abdeckung der Auffüllung verwendet werden.

IV. Nachsorge

Mit einer guten technischen Ausführung der Erdauffüllung ist es nicht getan. Erst die Nachsorge sichert dauerhaft den Erfolg der Maßnahme. Dabei ist zu beachten:

- Eine deutlich in den anstehenden Boden hineinreichende *mechanische Lockerung* sorgt für eine bessere Verzahnung des Auffüllmaterials mit dem anstehenden Boden. Bei stärkeren Verdichtungen, auch aufgrund von falscher oder fehlender Nachsorge, kann eine aufwändige Tiefenlockerung, vorzugsweise mit einem Abbruchlockerungsgerät, notwendig sein.
- Nach der Erdauffüllung sollten umgehend *mehrjährige, intensiv- und tiefwurzelnde Pflanzen* (z.B. Luzerne oder Ölrettich über einen Zeitraum von 3 Jahren) angebaut werden.
- Eine *schonende Bodenbearbeitung* (z.B. Mulchsaat) bei trockenen Bedingungen schützt das noch empfindliche Bodengefüge.
- Als erste reguläre Nutzung ist z.B. Wintergetreide gut geeignet. Eine möglichst ganzjährige Begrünung ggf. mit Zwischenfruchtanbau ist zum Schutz vor Erosion anzustreben.
- Hackfrüchte und Mais, bei denen vergleichsweise große Flächen ohne Bedeckung sind, sollten möglichst nicht vor dem 6. Folgejahr angebaut werden.

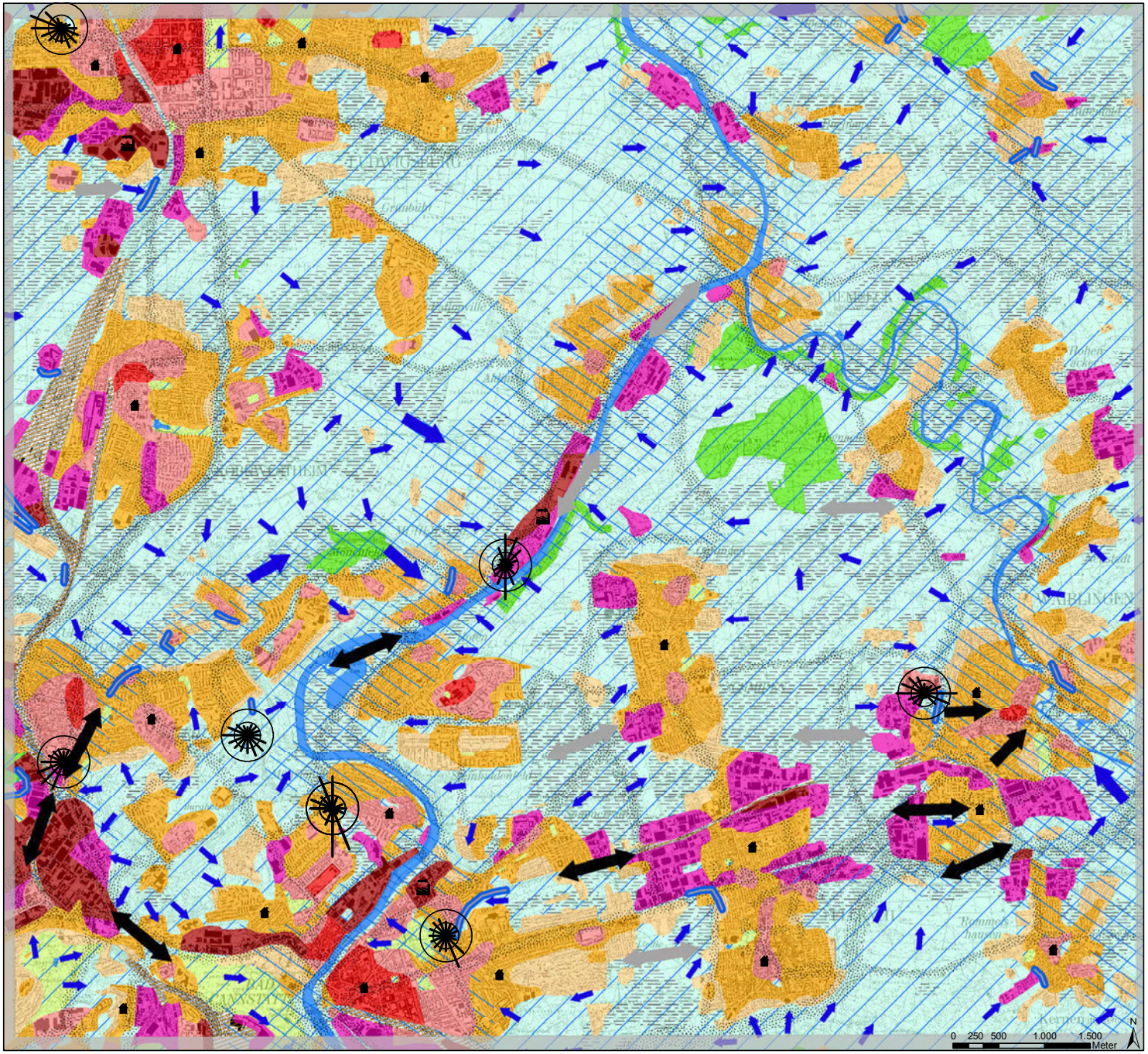
V. Risiken

Bei fehlerhafter Ausführung der Erdauffüllung können Schäden eintreten, die möglicherweise Beseitigungs-/Sanierungskosten, Schadensersatzforderungen oder gar Bußgelder nach sich ziehen können. Dazu zählen mehrjährige Ertragsrückgänge, Verschlämmungen und Bodenerosion, Schadstoffeinträge oder eine nachhaltige Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel und das Entstehen von Schadgasen (z.B. Schwefelwasserstoff oder Methan). Durch entsprechende Verträge mit dem Bauunternehmer kann sich der Bauherr absichern.

Das Landratsamt kann den stichprobenartigen Nachweis über die Einhaltung der Auflagen verlangen. Dazu können Schadstoffuntersuchungen und Untersuchungen des Profilaufbaus auf Kosten des Antragstellers notwendig werden.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter
http://www.rems-murr-kreis.de

Anlage 4a:



Klimaatlas Region Stuttgart

Analysekarte

6.2 Klima-Analyse TK7121

Legende

Klimatope

- Bahnanlagen-Klimatop: extremer Termperaturtagesgang, trocken, windoffen, Luftleitbahn.
- Industrie-Klimatop: intensiver Wärmeinseleffekt, z.T. starke Windfeldstörung, problematischer Luftaustausch, hohe Luftschadstoffbelastung (großräumig bedeutend).
- Gewerbe-Klimatop: starke Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes, teilweise hohe Luftschadstoffbelastung.
- Stadtkern-Klimatop: intensiver Wärmeinseleffekt, geringe Feuchte, starke Windfeldstörung, problematischer Luftaustausch, Luftschadstoffbelastung.
- Stadt-Klimatop: starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland, Ausbildung einer Wärmeinsel, Luftschadstoffbelastung.
- Stadtrand-Klimatop: wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme.
- Gartenstadt-Klimatop: geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind.
- Grünanlagen-Klimatop: ausgeprägter Tagesgang der Temperatur und Feuchte, klimatische Ausgleichsfläche in der Bebauung.
- Wald-Klimatop: stark gedämpfter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, Frisch-/Kaltluftproduktion, Filterfunktion.
- Freiland-Klimatop: ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen,starke Frisch-/Kaltluftproduktion.
- Gewässer-Klimatop: thermisch ausgleichend, hohe Feuchtigkeit, windoffen.

Kaltluftbereiche

- Kaltluftproduktionsgebiete: nächtliche Kalt-/Frischluftproduktion auf Freiflächen.
- Kaltluftsammelgebiete: Kaltluftsammlung in relativen Tieflagen, Kaltlufttransportbahnen.
- Kaltluftstau durch Strömungshindernis.
- Bodeninversionsgefährdete Gebiete.

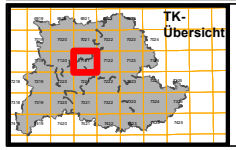
Luftaustausch

- Berg-/Talwindsystem: intensiver Kaltluftstrom.
- Hangabwinde: flächenhafter Kaltluftabfluss.
- Luftleitbahn unbelastet: Täler, Sattellagen.
- Luftleitbahn belastet: Emittenten in Tälern, Sattellagen.
- Windrose: Windrichtungshäufigkeiten.

Belastung durch Emissionen

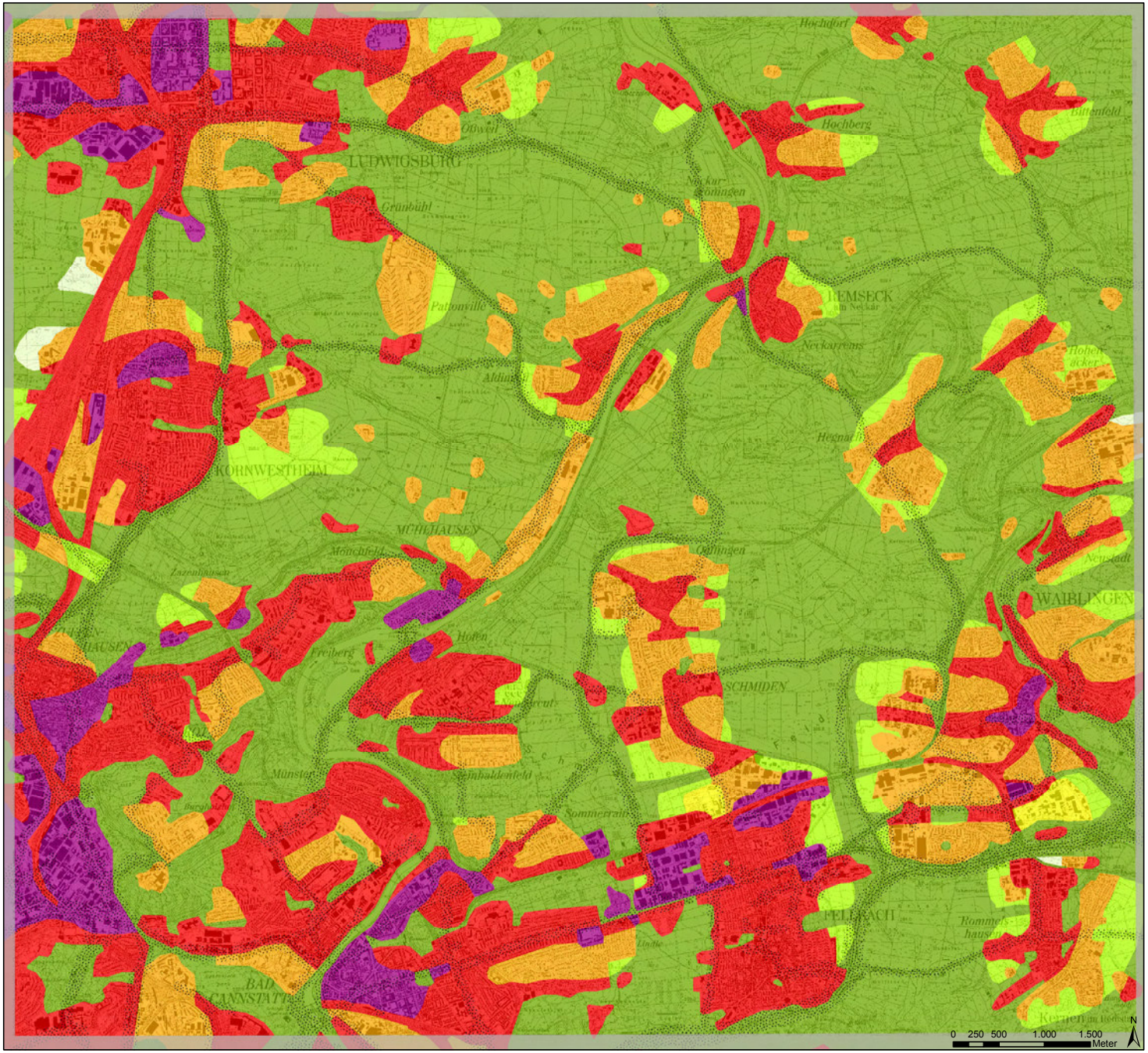
- Straße mit extremer Verkehrsbelastung: extreme Luft-/Lärmbelastung.
- Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung: sehr hohe Luft-/Lärmbelastung.
- Straße mit hoher Verkehrsbelastung: hohe Luft-/Lärmbelastung.
- Gewerbe und Industrie: relativ hohe Schadstoffemissionen.
- Wohnen: relativ hohe Hausbrandemissionen.

Fachliche Bearbeitung:
T.Nagel, Büro Lohmeyer, Karlsruhe; J.Baumüller, Abteilung Stadtklimatologie, Amt für Umwelt, Stadt Stuttgart, 2007.
Datengrundlage:
Thermalbefliegung; Firma Spacetec, 29./30. August 2005.
Kaltluftmodellierung, Windfeldmodellierung; Büro Lohmeyer, Karlsruhe, 2007.
Luftbildplan; ATKIS-DOP @ Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) Az: 2851.9-1/19, 2002/2003
Klimaelementekarten; DWD, Büro Lohmeyer, Karlsruhe, 2007.
Verkehrsdaten; Wirtschaftsverkehrsmodell, PTV, Karlsruhe, im Auftrag des Verband Region Stuttgart, 2007.
Emissionskataster; Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2004.
Kartengrundlage:
ATKIS-DTK25 @ Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) Az: 2851.9-1/19, 2005.
GIS-Bearbeitung u. Kartographie:
H. Esswein, 2007.



Verband Region Stuttgart

Anlage 4b:



Klimaatlas Region Stuttgart

Analysekarte

Planungshinweise TK7121

Legende

Freiflächen

- Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität:
  Klimaaktive Freiflächen in direktem Bezug zum Siedlungsraum.
  Hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungändernden Eingriffen.
- Freiflächen mit weniger bedeutender Klimaaktivität:
  Keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen.
  Geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.
- Freiflächen mit geringer Klimaaktivität:
  Geringer Einfluss auf besiedelte Wirkungsräume oder Freiflächen innerhalb eines ausgedehnten Klimapotenzials.
  Relativ unempfindlich gegnüber begrenzten nutzungsänderden Eingriffen.

Siedlungsflächen

- Bebaute Gebiete mit geringer klimarelevanter Funktion:
  Keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivieung und Bebauungsverdichtung.
- Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion:
  Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivieung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.
- Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion:
  Erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivieung.
- Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen:
  Verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke.
  Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig.

Belastung durch Emissionen

- Straße mit extremer Verkehrsbelastung: extreme Luft-/Lärmbelastung.
- Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung: sehr hohe Luft-/Lärmbelastung.
- Straße mit hoher Verkehrsbelastung: hohe Luft-/Lärmbelastung.

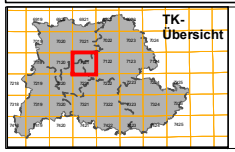
Bei Planungen im Einwirkungsbereich dieser Straßen sind ggf. Immissionsprognosen erforderlich.

Fachliche Bearbeitung:
T.Nagel, Büro Lohmeyer, Karlsruhe; J.Baumüller, Abteilung Stadtklimatologie, Amt für Umwelt, Stadt Stuttgart, 2008.

Datengrundlage:
Klimaanalysekarte; Klimatope; Büro Lohmeyer, Karlsruhe, 2007.
Thermalbefliegung; Firma Spacetec, 29./30. August 2005.
Kaltluftmodellierung, Windfeldmodellierung; Büro Lohmeyer, Karlsruhe, 2007.
Luftbildplan; ATKIS-DOP @ Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) Az: 2851.9-1/19, 2002/2003
Klimaelementekarten; DWD, Büro Lohmeyer, Karlsruhe, 2007.
Verkehrsdaten; Wirtschaftsverkehrsmodell, PTV, Karlsruhe, im Auftrag des Verband Region Stuttgart, 2007.
Emissionskataster; Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2004.

Kartengrundlage:
ATKIS-DTK25 @ Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) Az: 2851.9-1/19, 2005.

GIS-Bearbeitung u. Kartographie:
H. Esswein, 2008.



Verband Region Stuttgart

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01.01 "Auf der Höhe"

Plansatz 1.1 Bestand/Realnutzung

Legende:

Biotoptypen nach ÖKVO 2010 / LUBW B.-W.

- 33.70 Trittpflanzenbestand
- 33.80 Zierrasen
- 35.43 Sonstige Hochstaudenflur
- 35.64 Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation hier: auf Boden-,/Erdmiete
- 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- 37.20 Mehrjährige Sonderkultur hier: Obstbaumkultur (Intensivanbau)
- 41.10 Feldgehölz
- 42.24 Brombeer-Schlehen-Gebüsch mittlerer Standorte
- 43.11 Brombeer-Gestrüpp
- 44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten
- 45.30a Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (Laubbaum / Nadelbaum)
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter hier: Schotterfläche
- 60.60 Garten Komponenten: Zierrasen, Koniferen, Kletterpflanzen (Zierpflanzen), überdachter Sitzplatz niedrige Ziergehölze und ein Schuppen (Gartenhäuschen) sowie Holz-Sichtschutzelemente

Schutzgebietsausweisungen nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG

Es liegen keine Schutzgebietskulissen nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend vor. (Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg 2022). Näheres siehe Textteil!

Nachrichtliche Übernahme

Grünzäsur:

- Z 2 — VBG Grünzäsur: Vorbehaltsgebiet Grünzäsur mit der Abschnittsnummer - Z 2 (Verband Region Stuttgart - Regionalplan)

Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG):

- Vorbehaltsgebiet (VBG) zur Sicherung von Wasservorkommen (Verband Region Stuttgart - Regionalplan)

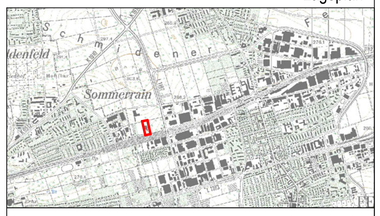
Heilquellenschutzgebiet:

- "Heilquellenschutzgebiet Stuttgart" 111150. Status: festgesetzt. (Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg 2020)

Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG):

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege sind im Geltungsbereich nicht direkt betroffen. (Schriftliche Auskunft vom 11.02.2019, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.1 Inventarisation)

Lageplan



Stadt Fellbach
Rems-Murr-Kreis

Stadt Fellbach
Stadt der Weine und Kongresse

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01.01 "Auf der Höhe"
im Planbereich 01.01 Auf der Höhe,
Gemarkung Fellbach

Grünwerk
Umwelt-und Freiraumplanung
Architektur der Gärten

Hans-Thoma-Str. 6
71636 Ludwigsburg
www.gruenwerk-adg.de

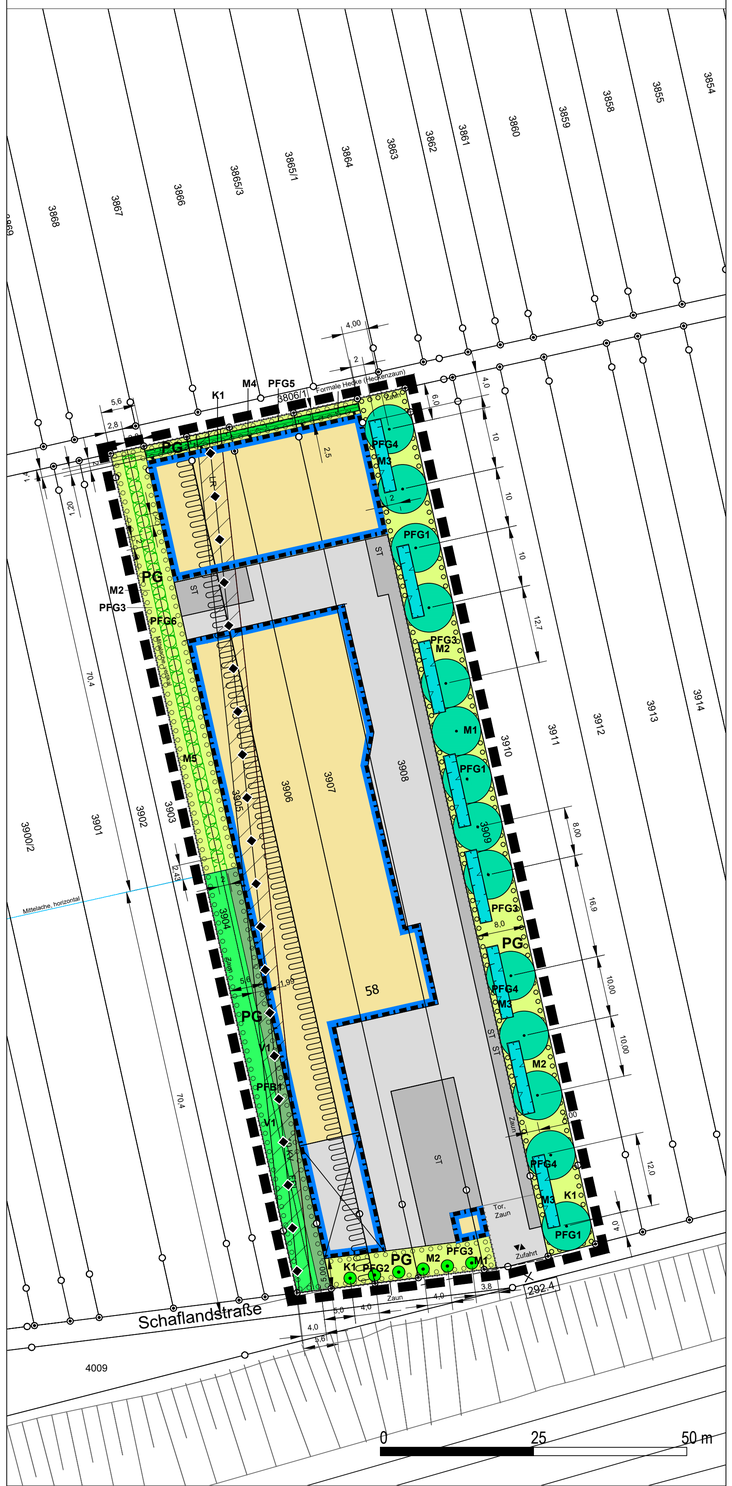
Tel. 07141 - 2987152
Fax 07141 - 2987155
info@gruenwerk-adg.de

Grünwerk Umwelt- und Freiraumplanung Architektur der Gärten		Datum	Zeichen
Auftraggeber: **Stadt Fellbach** Stadtplanungsamt Marktplatz 1 70734 Fellbach	Bearbeiter	28.01.2022	An
	Zeichner	28.01.2022	An
	geprüft	28.01.2022	

Plansatz 1.1 Bestand/Realnutzung

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01.01 "Auf der Höhe"
im Planbereich 01.01 Auf der Höhe
Gemarkung Fellbach

Maßstab: M 1 : 500 | **Plangröße: DIN A1**



Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01.01 "Auf der Höhe"

Plansatz 1.2 Maßnahmen / Festsetzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

PG

Private Grünfläche - PG -
5 Teilflächen, auf der Nord-, Süd-, Ost- und Westseite. Bestehend aus einer 1reihigen Feldhecke gebietsheimischer Gehölze sowie einer Unterpflanzung aus Fettwiese mittlerer Standorte und zudem einem Teilerhalt einer mehrjährigen Sonderkulturfläche, hier Obstbaukultur (Intensivobst) auf Grünlandunterwuchs, jeweils auf der Westseite. Die Teilfläche im Norden besteht aus einer hohen, geschnittenen Hainbuchenhecke sowie einer Fassadenbegrünung für das geplante Lagergebäude. Der Untergrund wird mit einer losen Schüttung Holz-Hackschnitzel abgestreut. Die östliche Teilfläche besteht neben mittelgroßen Laubbaum-Hochstämmen aus acht einzelnen Feldheckenelementen, wiederum auf einer Fettwiese mittlerer Standorte. Die südliche Grünfläche besteht ebenfalls aus schmalen, säulenförmigen Laubbaum-Hochstämmen sowie einer Fettwiese mittlerer Standorte. Die privaten Grünflächen mit ihren dargestellten Vegetationsbestandteilen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind die Vegetationsbestandteile gleichartig zu ersetzen. Die Maßnahmenbeschreibungen sowie die Pflanzlisten sind dem Textteil zu entnehmen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB):

Pflanzgebote PFG:

PFG1 **Einzelbäume oder Baumreihen - PFG1 - , mittelgroß**
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte mittelgroße Laubbäume mit einem STU von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Der Standort darf aus technischen Gründen geringfügig abweichen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen. Pflanzenverwendung siehe Textteil.

PFG2 **Einzelbäume oder Baumreihen - PFG2 - , säulenförmig, schmalwüchsig**
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte säulenförmige, schmalwüchsige Laubbäume mit einem STU von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Der Standort darf aus technischen Gründen geringfügig abweichen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen. Pflanzenverwendung siehe Textteil.

PFG3 **Flächiges Pflanzgebot - PFG3 - Anlage einer Fettwiese mittlerer Standorte**
Einsaat einer Fettwiesenmischung "Frischwiese/Fettwiese (Blumen 30 % / Gräser 70 %). Fettwiesenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut und Beachtung entsprechender Produktionsräume (Naturraum entsprechend). Die Fettwiese mittlerer Standorte ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfällen sind die Flächen wieder gleichartig herzustellen. Pflanzenverwendung siehe Textteil.

PFG4 **Flächiges Pflanzgebot - PFG4 - Anlage von 1reihigen, frei wachsenden Feldhecken aus Vogelnährgehölzen**
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind acht Feldheckenelemente (12 x 2 m) aus Vogelnährgehölzen anzulegen. Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen. Die Feldheckenelemente sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen. Pflanzenverwendung siehe Textteil.

PFG5 **Flächiges Pflanzgebot - PFG5 - Kombinierte Maßnahme, 3teilig**

Formal geschnittene Hecke (Heckenzaun) aus Hainbuche:
An dem im Plan gekennzeichneten Standort ist eine 1reihige, formal geschnittene Hecke (Heckenzaun) aus gebietsheimischen Gehölzen (hier Hainbuche) anzulegen. Zielhöhe: 2,50 m, Zielbreite 1,20 m, jeweils im geschnittenen Zustand.

Fassadenbegrünung aus Efeu:
An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist eine Fassadenbegrünung aus Efeu herzustellen, zur Eingrünung der Nordfasssade des geplanten Lagergebäudes, im Norden der Vorhabenfläche.

Abdeckung mit Holzhackschnitzel, lose Schüttung:
Abdeckung der kleinen Grünfläche mit Holzhackschnitzel, zum Schutz der neu gepflanzten Hecke und der Efeu-Fassadenbegrünung vor Unkrautaufwuchs.

Die kombinierte Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfällen sind die Vegetationseinheiten gleichartig zu ersetzen bzw. wieder herzustellen.

PFG6 **Flächiges Pflanzgebot - PFG6 - Anlage einer 1reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen**
An dem im Plan gekennzeichneten Standort ist eine 1reihige Feldhecke aus niedrigen bis max. halbhohen, gebietsheimischen Gehölzen anzulegen. **Zielhöhe maximal 2,00 m und Zielbreite max. 2,00 m!**
Die Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist diese gleichartig zu ersetzen. Pflanzenverwendung siehe Textteil.

Flächige Pflanzbindung PFB:

PFB1 **Flächige Pflanzbindung - PFB1 - 2 Flächen:**
Erhalt der Mehrjährigen Sonderkultur
Erhalt der mehrjährigen Sonderkultur, hier der Obstbaumkultur aus Kirschbäumen, Zwetschgen u.a., Intensivobstkultur auf Grünlandunterwuchs. Bei Ausfall sind die Kulturen gleichwertig zu ersetzen.

+

Erhalt der Sonstigen Hochstaudenflur
Erhalt der Sonstigen Hochstaudenflur. Bei Ausfall sind die Kulturen gleichwertig zu ersetzen.

Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a BauGB):

Vermeidungsmaßnahmen V für das Schutzgut Arten/Biotope und Biologische Vielfalt

V1 Erhalt von Flächen aus mehrjähriger Sonderkultur mit Grünlandunterwuchs. Hier Obstbaumkultur (Intensivanbau) **und** Sonstiger Hochstaudenflur.
Siehe hierzu auch PFB1.

Verminderungsmaßnahmen M für das Schutzgut Arten/Biotope und Biologische Vielfalt

M1 Pflanzung standortgerechter und klimatisch angepasster Laubbäume an den im Plan entsprechend gekennzeichneten Stellen. Siehe hierzu auch PFG1 und PFG2.

M2 Einsaat einer Fettwiesenmischung "Frischwiese/Fettwiese (Blumen 30 % / Gräser 70 %)". Fettwiesenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut und Beachtung entsprechender Produktionsräume (Naturraum entsprechend). Siehe hierzu auch PFG3.

M3 Anlage von 1reihigen Feldheckenelementen aus gebietsheimischen Vogelnährgehölzen an den im Plan entsprechend gekennzeichneten Stellen. Siehe hierzu auch PFG4.

M4 Kombinierte Maßnahme - 3teilig:
- Anlage einer formal geschnittenen Hecke aus Hainbuche
- Herstellung einer Fassadenbegrünung aus Efeu
- Abdeckung mit Holzhackschnitzel, lose Schüttung.
Siehe auch PFG5.

M5 Anlage einer 1reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen an der im Plan entsprechend gekennzeichneten Stelle. Siehe hierzu auch PFG6.

Kompensationsmaßnahmen K für das Schutzgut Boden

K1 Maßnahmen zur Entsiegelung, Tiefenlockerung und zum Bodenauftrag an den im Plan gekennzeichneten Stellen. Erläuterungen siehe Textteil.

Biotoptypen Planung nach ÖKVO 2010 / LUBW B.-W.:

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 35.43 Sonstige Hochstaudenflur
- 37.20 Mehrjährige Sonderkultur
  hier: Obstbaumkultur (Intensivanbau) auf Grünlandunterwuchs
- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte
  oder:
- 44.30 Heckenzaun, geschnittene Hecke
- 45.12b Einzelbäume, hier Baumreihen auf mittelwertigen Biotoptypen
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Flächen
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- ST 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
  hier: Stellplätze
- 60.50 Kleine Grünfläche

Sonstiges:

- Baugrenze
- Zaun
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme:

Freileitung:

- FRL - 10 KV
  Übernahme aus BPlan Entwurf, bereitgestellt am 28.01.2022

Heilquellenschutzgebiet:

- Heilquellenschutzgebiet - Abgrenzung
  Übernahme aus BPLan Entwurf, bereitgestellt am 12.12.2019

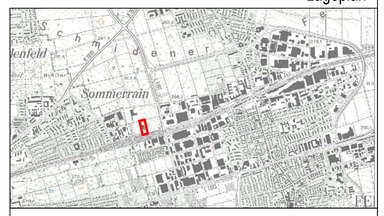
Hinweise:

Oberboden:
Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden und Unterboden) hat im Vorhabengebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen/ gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Bodendenkmalpflege (§§ 20 und 27 DSchG):
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Weitere Hinweise siehe Textteil!

Lageplan



Stadt Fellbach
Rems-Murr-Kreis

Stadt Fellbach
Stadt der Weine und Kongresse

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01.01 "Auf der Höhe"
im Planbereich 01.01 Auf der Höhe,
Gemarkung Fellbach

Kartengrundlage: Entwurf zum Bebauungsplan "Auf der Höhe". Bereitgestellt durch das Stadtplanungsamt Fellbach am 28.01.2022, dwg-Datei.

Grünwerk
Umwelt-und Freiraumplanung
Architektur der Gärten

Hans-Thoma-Str. 6
71636 Ludwigsburg
www.gruenwerk-adg.de

Tel. 07141 - 2987152
Fax 07141 - 2987155
info@gruenwerk-adg.de

Grünwerk
Umwelt- und Freiraumplanung
Architektur der Gärten

		Datum	Zeichen
Auftraggeber: **Stadt Fellbach** Stadtplanungsamt Marktplatz 1 70734 Fellbach	Bearbeiter	28.01.2022	An
	Zeichner	28.01.2022	An
	geprüft	28.01.2022	

Plansatz 1.2 Maßnahmen / Festsetzungen

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01.01 "Auf der Höhe"
im Planbereich 01.01 Auf der Höhe
Gemarkung Fellbach

Maßstab: M 1 : 500 | **Plangröße: DIN A1**